

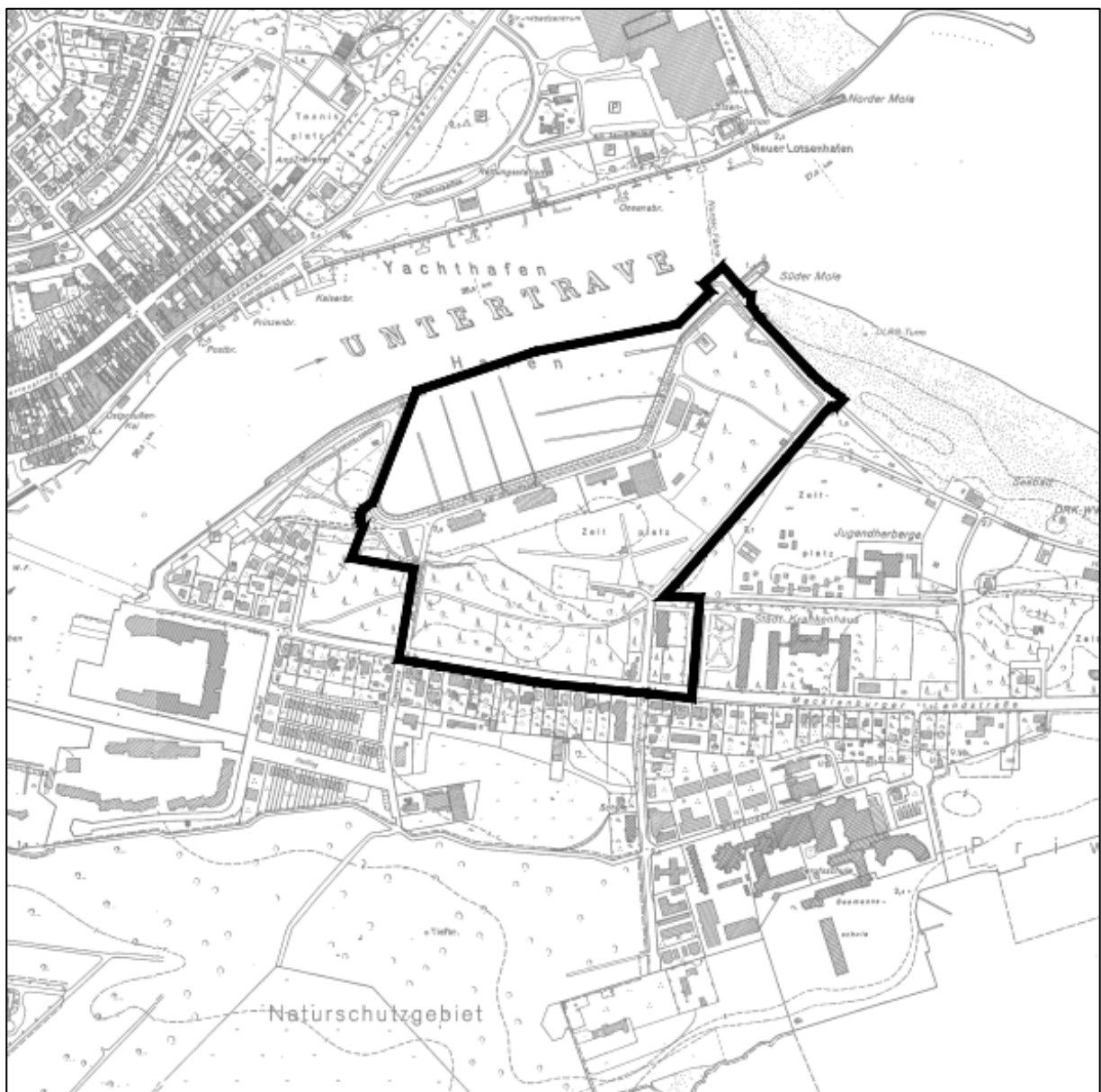
# textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch Bebauungsplan Nr. 33.10.00

## BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan 33.05.00**  
**- Priwall Waterfront, Teilbereich 1 -**

Ausfertigung



## Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
2.	Ausgangssituation	7
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	7
2.2	Kulturdenkmale	11
2.3	Natur und Umwelt	11
2.3.1	Bodenschutz und Bodenversiegelung	11
2.3.2	Altlasten	11
2.3.3	Potenzielle Kampfmittelbelastung	12
2.3.4	Hochwasserschutz	12
2.3.5	Natur und Artenschutz	13
2.3.6	Landschaftsbild und Erholung	13
2.4	Eigentumsverhältnisse	14
2.5	Kommunale Planungen	14
2.6	Angrenzende Bebauungspläne	15
3.	Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen	15
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	15
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	17
3.3	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	17
3.4	Regionalplan 2004	17
3.5	Gutachten und Fachbeiträge	18
4.	Planungskonzept	22
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	22
5.	Inhalt der Planung / Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen	23
5.1	Flächenbilanz	23
5.2	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	23
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	23
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	28
5.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächentiefen	31
5.3	Verkehrliche Erschließung	34
5.3.1	Innere Erschließung im Sondergebiet	35
5.3.2	Gemeinschaftsstellplätze, Nebenanlagen	41
5.3.3	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	42
5.3.4	Geh- und Fahrrechte	42
5.4	Wärme-, Energie- und Trinkwasserversorgung und Entsorgung	43
	Ausfertigung	2

5.5	Flächen für Versorgungsanlagen	44
5.5.1	Leitungsrechte	45
5.6	Lärmschutz	45
5.6.1	Passiver Lärmschutz an Gebäuden	46
5.7	Grün/ Natur/ Landschaft	47
5.7.1	Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung - Parkähnlicher Baumbestand	47
5.7.2	Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung - Spielplatz und Zweckbestimmung - Bolzplatz / Ballspielfeld	47
5.7.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	47
5.7.4	Wasserflächen	48
5.7.5	Maßnahmen zum Hochwasserschutz	49
5.7.6	Räume für den Katastrophenfall	50
5.7.7	Waldflächen	50
5.8	Baugestalterische Regelungen	50
5.9	Fläche für ein Schifffahrtszeichen	52
5.10	Textliche Hinweise	52
6.	Umweltbericht	53
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte	53
6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	54
6.2.1	Fachgesetzliche Grundlagen	54
6.2.2	Fachplanerische Grundlagen	55
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	56
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	56
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	58
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	59
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	74
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	81
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit	83
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter	86
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	87
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	87
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	90
6.5	Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	90
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	92
6.7	Zusätzliche Angaben	92
6.7.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	92
6.7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	93
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	94

---

7.	Auswirkungen der Planungen	98
7.1	Auswirkungen auf umgebende und bestehende Nutzungen	98
7.2	Verkehrliche Auswirkungen	100
8.	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	102
8.1	Bodenordnung	102
9.	Kosten und Finanzierung	102
9.1	Einnahmen	102
9.2	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	103
10.	Verfahren	103
10.1	Verfahrensübersicht	103
10.2	Rechtsgrundlagen	106
10.3	Fachgutachten	106

## **1. Einführung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - liegt in der Hansestadt Lübeck, im Stadtteil Travemünde, zu der die Halbinsel Priwall gehört. Dieser befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Lübeck an der Mündung der Trave in die Ostsee.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - umfasst die Flächen rund um den Passathafen und erstreckt sich von der Südermole im Nordosten bis zum künftigen Kompassplatz an der südwestlichen Ecke des Passathafens. Im Süden und Osten begrenzen die Mecklenburger Landstraße und der Dünenweg das Plangebiet. Ergänzend zum 2008 gefassten Aufstellungsbeschluss bezieht der neue Geltungsbereich auch die Wasserfläche des Passathafens ein, um den vorhandenen Sportboothafen zu sichern und die Anlage öffentlicher Stege als Bestandteil der Hafenpromenade zu ermöglichen. Der o. g. Bereich umfasst die Flurstücke 15/2, 15/5, 15/6, 15/7 (teilw.), 15/9, 15/27, 15/47, 15/89, 15/98, 15/99, 17/7, 299/40 (teilw.), 300/14 (teilw.), 455, 456, 581/19 und 591/20, 15/78, 15/88, 20/30 (teilw.), 15/11 (teilw.), 289/29 (teilw.) Gemarkung Trave und Dassower See. Hierbei handelt es sich um die landseitigen Flächen des Priwallhafens, die Promenade an der Trave, den Bereich des Campingplatzes, Teile der Mecklenburger Landstraße sowie Teile der bestehenden Waldflächen.

Der bisher im Geltungsbereich des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses von 2008 gelegene Bereich des Kohlenhofkais bildet zusammen mit dem Bereich um das geplante Hotel den Teilbereich 2, für den das Bebauungsplanverfahren zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - ist im Lageplan des Deckblattes dargestellt.

### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Das geplante Vorhaben ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechts § 34 bzw. § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig, daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Ferienapartments und Ferienhäusern einschließlich ergänzender touristischer Infrastruktureinrichtungen (Gastronomie, Erlebniscenter) geschaffen werden. Des Weiteren sind Einrichtungen zur Aufwertung des Sportboothafens im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Hafenpromenade geplant.

Im Geltungsbereich werden für bestimmte Flächen besondere Nutzungszwecke definiert, und es werden Flächen festgelegt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Durch die Schaffung von Sondergebieten soll für ausgewählte Bereiche Baurecht geschaffen werden. Die Notwendigkeit der Planung ergibt sich aus grundlegenden städtebaulichen Erfordernissen und den tourismuswirtschaftlichen Zielen sowie auch den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner und Gäste von Travemünde. Weiterhin werden die Belange des Hochwasserschutzes, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 i.V. m Nr. 8 BauGB in Verbindung mit den Belangen des Sturmflutschutzes betrachtet.

Der Priwall liegt inmitten eines äußerst attraktiven maritimen Natur- und Erholungsraums, der im nordwestlichen Bereich der Halbinsel großes Entwicklungspotential für touristische Angebote bietet.

Aufgrund des zunehmenden Wettbewerbsdrucks, dem der Tourismusort Travemünde ausgesetzt ist, soll dieses Potential genutzt werden, um weitere Zielgruppen anzusprechen. Zur Umsetzung dieses Ziels wurde der Masterplan Priwall am 28.04.2005 von der Bürgerschaft beschlossen.

Als planungsrechtliche Vorbereitung zur Aufstellung des Bebauungsplan 33.05.00 -Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - dient das vom Bauausschuss am 16.12.2013 beschlossene städtebauliche Konzept.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - werden in Konkretisierung des Masterplans Priwall und des städtebaulichen Konzeptes folgende Planungsziele formuliert:

- In Verbindung und Ergänzung der bereits realisierten bzw. planungsrechtlich abgesicherten Feriendörfer in der gewerblichen Ferienhausanlage Priwall soll im Bebauungsplangebiet ein einzigartiger Standort für den Familienurlaub entwickelt werden.
- Ziel ist der Familienurlaub in generationsübergreifenden Urlaubsformen - unabhängig vom Alter der Urlauber. Der touristische Reiz basiert auf der Einbettung in die Landschaft des Priwalls, der direkten Wasserlage, dem maritimen Flair und der unmittelbaren Nähe zum Weltkulturerbe Lübeck.
- Die touristischen Angebote sollen die vorhandenen Angebote in Travemünde ergänzen und neue Zielgruppen für einen Urlaub in Travemünde interessieren. Die Übernachtungskapazitäten sollen - dem Trend im Tourismussektor entsprechend - selbstbestimmt und -organisiert genutzt werden (Konzeptbetten).
- Die neu zu errichtenden Übernachtungsangebote in Ferienhäusern und -wohnungen sowie auch Freizeit-, Versorgungs- und gastronomische Angebote im Bereich des Passathafens sollen mit den Tourismusangeboten auf dem Priwall in ein Gesamtkonzept Familienurlaub eingebunden werden.
- Die hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Planvorhabens wird durch das prägende maritime Ortsbild und die Lage an der Trave bestimmt.
- Der Naturraum des Priwalls ist ein wesentlicher Faktor der Standortqualität und soll daher nachhaltig und schonend genutzt werden. Der Naturraum ist in seinen wesentlichen Bestandteilen zu erhalten und zu entwickeln.
- Durch die Inwertsetzung der landseitigen Flächen des Passathafens mit attraktiven Nutzungen und die Schaffung einer attraktiven und durchgängigen Promenade soll die Vernetzung zwischen Travemünde und dem Priwall gestärkt werden.
- Der beidseits der Trave vorhandene Promenadenumgang verbindet mit den Fähren die Südermole mit der Nordermole und stellt damit gegenüber anderen Ferienorten an der Ostsee ein Alleinstellungsmerkmal dar.
- Die neu zu schaffenden Nutzungsangebote im Bereich des Passathafens sollen diesen als Anziehungspunkt stärken.
- Zur Stärkung der touristischen Attraktivität - auch außerhalb der Sommersaison - soll als Kernstück der Freizeitinfrastruktur ein Erlebniscenter errichtet werden.
- Das Winterlager für die Segelvereine des Passathafens wird auf dem ehemaligen Krankenhausgelände nachgewiesen. Das Erbbaurechtsgrundstück des Segelvereines

Herrenwyk (SVH) wird mit allen notwendigen Einrichtungen innerhalb des Gebietes (SO 2) verlagert.

- Durch die touristische Entwicklung auf dem Priwall soll einerseits die Anzahl der Übernachtungsgäste erhöht und andererseits die Wertschöpfung des Tourismus in der Region verbessert werden.
- Mit der Realisierung des Projektes „Priwall Waterfront“ im Bebauungsplangebiet wird ein Angebot an neuen Arbeitsplätzen im Tourismussektor angestrebt.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Hansestadt Lübeck hat im Jahr 2000 eine Marktstudie beauftragt, welche ein Urlaubsangebot für Familien in Ferienhäusern und -wohnungen in Verbindung mit einem vielfältigen Angebot an Freizeit- und Sportinfrastruktur als eine zukunftsfähige und nachfragegerechte Nutzung bestätigt hat. Im Zuge der Weiterentwicklung der städtischen Zielvorstellungen wurde die Zielrichtung „Familienurlaub“ als Grundlage für eine touristische Fortentwicklung des Priwalls weiter ausdifferenziert; Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 29.04.2005 den Masterplan Priwall als Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des nordwestlichen Bereichs des Priwall beschlossen. Der Masterplan stellt ein von der Hansestadt Lübeck städtebauliches Entwicklungskonzept (§1 (6) Nr. 11 BauGB) dar, welches die rahmengebenden Planungsziele für die Flächennutzungsplanänderung formuliert.

Die Umsetzung des Masterplans wurde in Teilbereichen außerhalb des Plangebietes bereits eingeleitet. Durch die vorhabenbezogenen Bebauungspläne 33.04.00 für die gewerbliche Ferienhausanlage Priwall (Teilbereich I bis 3, Dörfer 1 bis 6) wurde Planungsrecht für die Errichtung von auf Dauer gewerblich genutzten Ferienhäusern und Freizeitinfrastruktureinrichtungen geschaffen. Alle sechs Dörfer sind bereits realisiert und seit Oktober 2007 erfolgreich in Nutzung.

Des Weiteren hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 25.11.2010 die „Touristische Wachstumsstrategie Lübeck 2020 plus“ beschlossen, die zum Ziel hat, die Zahl der gewerblichen Übernachtungen um 50% sowie den touristischen Bruttoumsatz um ca. 30% zu steigern.

Die Aufstellung des B-Planes 33.05.00 „Priwall Waterfront“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurden mit dem Aufstellungsbeschluss vom 18.02.2008 bereits eingeleitet. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand im März 2008 statt. Die 98. Änderung des FNP „Priwall Waterfront“ ist mit Genehmigung des Innenministeriums vom 04.04.2011 und Veröffentlichung in der Stadtzeitung am 11.04.2011 rechtswirksam.

Ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans 33.05.00 „Priwall Waterfront, Teilbereich 1“ wurde am 16.12.2013 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige und nachhaltige touristische Entwicklung zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept aus dem Jahr 2013, das auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes beruht, formuliert die Grundlage für eine Neuordnung.

Für eine geordnete und realisierbare Gesamtentwicklung wurde 2012 eine Machbarkeitsstudie zur Neugestaltung der Promenade vom Büro Seebauer, Wefers und Partner GBR in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Büchner & Opfermann erstellt. Die Machbarkeitsstudie sollte zum einen die notwendigen technischen Maßnahmen zur Erhaltung des Sportboothafens und zum anderen Gestaltungsvorschläge für die Promadenflächen sowie Kostenschätzungen als Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb liefern. Nicht zuletzt diente die Machbarkeitsstudie als Grundlage für einen Fördermittelantrag für den 1. Bauabschnitt zwischen der Südermole und dem Passatsteg an das Land Schleswig-Holstein, um für das gesamte Vorhaben Grundlagen im Hinblick auf mögliche und notwendige Fördermittelzusagen zu erhalten.

Nach Vorliegen des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbes wurde aufbauend auf diesen und der Machbarkeitsstudie eine „Konzeptstudie Erlebnispromenade“ erarbeitet, um die geschätzten Kosten der Neugestaltung den Vorgaben der Bürgerschaft zum gedeckelten Eigenanteil der Hansestadt Lübeck für die erforderlichen Maßnahmen anzupassen.

Auf der Grundlage der Konzeptstudie und weiteren vertieften Planungen wurde ein zweiter Förderantrag am 05.02. 2015 an das Land Schleswig-Holstein für den gesamten Abschnitt vom Passatplatz bis zum Kompassplatz (2. bis 5. Bauabschnitt) gestellt.

Mit dem Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – werden ergänzend zu den bereits genannten auch folgende Zielvorstellungen verfolgt:

- die Entwicklung des Passathafens mit hafenbezogenen Dienstleistungen und Gewerbenutzungen, Freizeit, Sport, Unterhaltung, Gastronomie sowie die Attraktivierung der Segelstandorte und –angebote,
- die Sicherung der Durchführung der Travemünder Woche (Vorhalten von Flächenstandorten für Trailer, Zelte, Wohnmobile, Wasserliegeplätze),
- Sicherung des Anschlusses an den Ostseeküstenradweg Richtung Mecklenburg,
- enge Anbindung des bestehenden Ferienhausgebietes durch Wegebeziehungen, Sichtachsen und weitere funktionale Verknüpfungen an den Entwicklungsbereich Passathafen,
- Schaffung und Erhaltung von wichtigen Wegebeziehungen für die Öffentlichkeit zum Strand und die öffentliche Zugänglichkeit und Durchwegung des Plangebietes; der Zufahrtsbereich zu den neu zu schaffenden Tourismus- und Freizeitbereichen soll von der Mecklenburger Landstraße gegenüber der Einmündung des Pötenitzer Weges in das Plangebiet führen.
- Schaffung eines angemessenen Angebotes an öffentlichen Parkplätzen,
- weitestmöglicher Erhalt sowie Schaffung neuer Grün- und Gehölzflächen, die der besonderen Bedeutung des Priwalls als Natur- und Erholungsraum Rechnung tragen.

Das aus dem städtebaulichen Wettbewerb und dessen Überarbeitung durch das Büro Dinse - Feest - Zurl (DFZ Architekten) und vom Bauausschuss am 16.12.2013 beschlossene städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 -.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand für Teilbereich 1) gemäß 98. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Darstellungen: Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Sportboothafen



Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit  
Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Erholung  
Flächen für Wald  
Grünflächen - Spiel- und / oder Bolzplatz  
Hauptwanderweg/ Ostseeküstenradweg

In der verbindlichen Bauleitplanung können aus der dargestellten Sonderbaufläche Sportboothafen, Freizeit und Erholung sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO sowie für Teilflächen auch Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO (z.B. Ferienhausgebiet) entwickelt werden.

Die Sonderbauflächen Sportboothafen, Freizeit und Erholung umfassen die Promenade an der Trave, die derzeit von der Infrastruktur des Sportboothafens landseitig in Anspruch genommenen Flächen, den Campingplatzbereich, sowie in kleineren Teilen bisherige Waldflächen. Die Flächen sollen die Entwicklung eines familienorientierten Tourismusprojektes ermöglichen. Die Zweckbestimmung „Sportboothafen“ schließt sämtliche Nutzungen ein, die für den Betrieb eines Sportboothafens erforderlich sind.

Da die 98. Änderung des FNP als vorbereitender Bauleitplan im Hinblick auf den Bebauungsplan 33.05.00 Priwall Waterfront durchgeführt wurde, stimmen die beabsichtigten Festsetzungen mit den dargestellten Sonderbauflächen überein. Der B-Plan kann somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

#### Verkehrliche Erschließung

##### Überörtliche verkehrliche Anbindung des Priwalls und Travemündes

Sowohl regional als auch überregional ist Travemünde mit dem Priwall über die Bundesautobahnen A1 Hamburg-Puttgarden und die A226 bzw. B75 Lübeck-Travemünde, gut erreichbar. In Travemünde ist ein Übersetzen mit der Fähre über die Trave zum Priwall notwendig.

Aus Richtung Osten ist der Priwall direkt über die A20 Rostock–Lübeck (Anschlussstelle Grevesmühlen oder Schönberg) und die B105 bis Dassow zu erreichen. Für die letzten 8 km zwischen Dassow und dem Priwall sind Kreisstraßen zu nutzen.

Die direkte Anbindung des Planbereiches erfolgt über die Mecklenburger Landstraße. Die Leistungsfähigkeit dieser Erschließung ist in einer Verkehrsuntersuchung durch das Büro urbanus / Lübeck (Stand 09.04.2014, ergänzt um eine Verkehrszählung vom 17.07.2014) bestätigt worden (siehe Kapitel 7.2).

Nutzer der öffentlichen Verkehrssysteme nehmen die Bahnlinie Hamburg-Lübeck-Travemünde bis zum Haltepunkt „Travemünde-Hafen“ oder „Strandbahnhof“. Von dort besteht die Möglichkeit, mit dem Linienbus Nr. 35 (aus der Linie 35 wird ab dem Gewerbegebiet „Gneversdorfer Weg“ die Linie 38) direkt auf den Priwall zu fahren oder zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad mit der ganzjährig verkehrenden Autofähre am Priwallvorplatz überzusetzen. Während der Hauptsaison steht eine reine Personenfähre, die ihre Anlegestellen in Höhe des Maritim-Hotels auf der Festlandseite und an der Südermole auf

dem Priwall hat, zur Verfügung. Von Lübeck kommend ist Travemünde außerdem mit den Buslinien 30 und 40 der Lübeck-Travemünder Verkehrsgesellschaft LVG zu erreichen. Teilweise halten die Busse in Travemünde an der Haltestelle „Priwallfähre“, so dass dann nur kurze Wege beim Umstieg auf die Fähre zum Priwall entstehen.

Auf dem Priwall selber befördert die Linie 38 die Fahrgäste im Zweistundentakt. Sonn- und Feiertags wird der Priwall über die Linie 38 nicht bedient.

Auch der Radverkehr spielt auf dem Priwall eine wichtige Rolle. Mit dem Ostseeküsten-Radweg besteht eine regionale und überregionale Anbindung. Auf der Priwall-Autofähre ist eine Fahrradmitnahme möglich. Zukünftig wird auch die Fahrradmitnahme auf der Fußgängerfähre deutlich verbessert, da der Stadtverkehr ab 2015 den Austausch der Fähre mit barrierefreiem Zugang plant. Auf dem Priwall gibt es einen Rundweg für den Radverkehr.

Die Anbindung Travemündes wird darüber hinaus durch diverse Fährverbindungen zwischen Travemünde, Skandinavien, Russland und dem Baltikum ergänzt. Die gute wasserseitige Verkehrsanbindung des Travemünder Skandinavienkais als zentraler Fährhafen und dem Ostpreußenkai als Liegestelle für Kreuzfahrer wird gerade von den Skandinaviern intensiv für Ausflugsfahrten und Kurzurlaube nach Travemünde und Lübeck genutzt.

### Örtliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die Mecklenburger Landstraße erfolgen. Die Anbindung nach Travemünde soll über die beiden bestehenden Fährverbindungen gewährleistet werden. Zur Einschätzung der verkehrlichen Auswirkungen zur städtebaulichen Entwicklung des Priwall wurde ein Gutachten beauftragt, das seit März 2008 vorliegt. (URBANUS GbR, März 2008) Eine Aktualisierung mit Datum vom April 2014 hat ergeben, dass die seitdem etwas angestiegenen Verkehrszahlen noch als verträglich gewertet werden können.

Das vorhandene Straßennetz, insbesondere die Mecklenburger Landstraße ist zur Erschließung der geplanten Nutzungen grundsätzlich leistungsfähig. Der Gutachter empfiehlt jedoch eine Neuordnung bzw. Neugestaltung des Verkehrssystems auf dem Priwall, allein um die bereits bestehenden Defizite zu beheben. Damit sollen auf dem Priwall - der städtebaulichen Entwicklung und dem Prädikat „Seeheilbad Travemünde“ folgend - angemessene verkehrliche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Hierbei geht es vor allem um eine Erhöhung der Verkehrsqualität speziell für den „Umweltverbund“ (zu Fuß, Rad, Linienbus), die langfristige Sicherung einer verträglichen Verkehrsabwicklung und die verkehrlich-städtebauliche Aufwertung des Straßenraumes in der Mecklenburger Landstraße. Die Planungen gehen daher von einer Beibehaltung und Entwicklung des öffentlichen Verkehrs aus. Es ist zudem bei Umsetzung der Planung mit einer höheren Nachfrage öffentlicher Verkehrsmittel zu rechnen.

### Zweischiffigkeit

In der Untersuchung zur „Durchlassfähigkeit der Seezufahrt zu den Lübecker Häfen“ vom 09. September 2008 wurde festgestellt, dass die Travemünder Enge insgesamt eine Schwachstelle im Kapazitätssystem der Lübecker Häfen darstellen könnte. Es ist daher aus hafenplanerischer Sicht langfristig die Möglichkeit einer Verbreiterung des Fahrwassers um ca. 50 m gewünscht, um das gleichzeitige Passieren zweier Schiffe zu ermöglichen. Hierzu wäre ein teilweiser Rückbau im Bereich des Sporthafens „Passat-Hafen“ erforderlich.

Die vorgeschlagene Verbreiterung würde eine bauliche Nutzung auf dem Kohlenhofkai verhindern bzw. diese auf östlich angrenzenden Flächen (zwischen Liegeplatz der Passat und Südermole) in erheblichem Umfang einschränken.

In Abwägung mit der angestrebten Stärkung und Entwicklung der Fremdenverkehrsfunktion Travemündes soll der baulichen Nutzung der von einer möglichen Verbreiterung der Trave betroffenen Teilflächen für den Fremdenverkehr Vorrang vor den Belangen der Hafententwicklung eingeräumt werden. Die Entscheidung dazu ist bereits im Rahmen der 98. Änderung des FNP von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck getroffen worden.

Dies ist insbesondere deshalb vertretbar, da die mit einem Ausbau der Travemünder Enge für die Zweischiffigkeit verbundenen Zeit- und damit Kostenvorteile für die betroffenen Schiffe im Vergleich zu den erforderlichen Investitionskosten der Fahrwasserverbreiterung in keinem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen. („Modellierung des Zusammenhangs zwischen Verkehrsintensität und Schiffswartezeiten“, BalticMarineConsult, Rostock, 09.09.2008). Aus diesen Gründen ist ein Ausbau der Trave für die Zweischiffigkeit auch bisher nicht in die Ausbauplanungen gemäß Bundesverkehrswegeplan aufgenommen worden.

## **2.2 Kulturdenkmale**

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist nur die „Passat“ als Kulturdenkmal geschützt.

## **2.3 Natur und Umwelt**

### **2.3.1 Bodenschutz und Bodenversiegelung**

Im Bereich des Hafens und des Campingplatzes weist die Bodenversiegelung einen Versiegelungsgrad von ca. 30 % auf.

Nördlich der Mecklenburger Landstraße und westlich des Dünenweges ist eine Küstendüne vorhanden. Die übrigen unbefestigten Freiflächen im Bebauungsplangebiet sind weitgehend unterhaltene Grünflächen, tlw. mit Gehölzstrukturen bestanden.

Das Einfamilienhausgrundstück an der Mecklenburger Landstraße ist zu ca. 35 % versiegelt.

### **2.3.2 Altlasten**

Im Rahmen des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – wurde für das Plangebiet eine Altlastenerfassung und Erstbewertung durch mehrere Fachgutachten des Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH erstellt. Nach der Eingrenzung von Altlastenverdachtsflächen im Jahr 2007 wurde eine Gefährdungsabschätzung für diese Verdachtsfälle erarbeitet. Im Jahr 2010 erfolgte anhand aktueller Bewertungsgrundlagen eine Neubewertung der durch die Bunkeranlage am Priwallhafen bewirkten Gefährdungssituation.

Auf dem untersuchten Gelände wurden insgesamt 13 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) festgestellt, die Schadstoffgehalte aufweisen.

Die durchgeführten Untersuchungen ergaben für das gesamte Untersuchungsgebiet keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes- Bodenschutzgesetz § 2 Abs. 3. Der Altlastenverdacht für die untersuchten Bereiche KVF 01 und KVF 13 konnte ausgeräumt werden.

Im Zusammenhang mit den weiteren Planungen zur Neugestaltung der Promenade wurden Ende 2014/Anfang 2015 vertiefte Erkundungen zu den bereits bekannten und weiteren vermuteten Bunkergängen vorgenommen, die jedoch keine wesentlichen neuen Erkenntnisse erbracht haben.

Gleichwohl kann auf Grund der Geschichte des Priwall als U-Boothafen nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen von Bauarbeiten Bodenverunreinigungen auftreten können. Eine ständige Begleitung aller Tiefbauarbeiten ist daher erforderlich, um bei Verdacht von Verunreinigungen weitergehende Untersuchungen und daraus resultierende Maßnahmen ergreifen zu können.

### **2.3.3 Potenzielle Kampfmittelbelastung**

Im Plangebiet sind nach heutiger Kenntnis keine Flächen vorhanden, die erheblich mit umweltgefährdenden Kampfmitteln belastet sind.

Für eine solche Gefahrenerforschungsmaßnahme ist der Kampfmittelräumdienst (KMRD) Schleswig-Holstein zuständig (KampfmV SH 2012). Es ist vor Baubeginn eine Sondierung der gefährdeten Flächen durchzuführen. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelräumdienst (KMRD) Schleswig-Holstein zu benachrichtigen.

### **2.3.4 Hochwasserschutz**

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - liegen außerhalb von durch Rechtsverordnung festgelegten Überschwemmungsgebieten.

Der Priwall und damit einige Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - sind überflutungsgefährdet bei Ostseehochwasser. Die Gefährdung ergibt sich aus der Lage in der inneren Lübecker Bucht, verbunden mit einer Geländehöhe großer Teile unterhalb von NHN +3,5 m. Dieser Pegelstand entspricht dem bisher höchsten gemessenen Hochwasser an der Ostsee vom 13.11.1872 und stellt den Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee dar.

Insbesondere die Flächen entlang der Mecklenburger Landstraße liegen gemäß Planzeichnung zum Teil bereits deutlich unterhalb von NHN +2,5 m. Eine Küsten- oder Hochwasserschutzanlage besteht auf dem Priwall nicht, so dass entsprechend hoch auflaufende Küstenhochwässer zu Überflutungen auch im Geltungsbereich führen können.

Konkrete bauliche Anforderungen zum Hochwasserschutz werden als Mindesthöhen der Erdgeschossfußböden getroffen, sollten Kellergeschosse vorgesehen werden, so sind entsprechende Maßnahmen (Ausbildung als „weiße Wanne“) dringend zu empfehlen. Sämtliche Gebäude im Plangebiet sind mehrgeschossig geplant, so dass davon auszugehen ist, dass die Auflast keine weiteren Maßnahmen im Hinblick auf erosionssichere Ausbildung

von Gründungen erfordert. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen im überschwemmungsgefährdeten Gebiet ist hochwassersicher vorzusehen.

### **2.3.5 Natur und Artenschutz**

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes liegen geschützte Strand- und Dünenbiotope. Darüber hinaus wurden diverse Pflanzenarten der Roten Liste nachgewiesen.

Im Rahmen der faunistischen Bestandserfassung (LEGUAN GMBH 2012) konnten insgesamt 28 Arten als potenzielle Brutpaare im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes festgestellt werden, bei denen eine eingriffsbedingte Betroffenheit anzunehmen ist. Gefährdete Vogelarten gemäß Roter Liste Schleswig-Holstein und BRD kommen nicht vor.

Es wurden störungstolerante Brutvogelarten vorgefunden, die überwiegend ihren zentralen Lebensraum in den Gebüsch- und sonstigen Gehölzen im Hafengebiet, im Bereich des Campingplatzes und den Mischwaldbeständen mit älteren Baumbeständen haben. Daneben sind siedlungsgebundene Brutvogelarten wie die Rauchschnalbe, der Haussperling, der Hausrotschwanz und die Bachstelze im Hafengebiet kartiert worden, die in ungefährdeten Nischen und Höhlen in und an Gebäuden ihre Nester bauen.

Im Bebauungsplangebiet wurden mit dem Großen Abendsegler, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Wasserfledermaus vier Fledermausarten festgestellt, die zu den gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Arten gehören, aber nach Roter Liste nicht gefährdet sind. Die bei einer Überprüfung der Hafengebäude in 2014 außerdem festgestellten Arten Braunes Langohr und Rauhauffledermaus werden in der Roten Liste Schleswig-Holstein (2001) in der Kategorie 3 (gefährdet) geführt.

### **2.3.6 Landschaftsbild und Erholung**

Das Siedlungs- und Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend durch das Hafengelände mit seinen Gebäuden, Verkehrsflächen und dem Campingplatz sowie den vorhandenen Wald- und vegetationsbestandenen Freiflächen geprägt.

Lediglich im Nordosten befinden sich mit Strand und Küstendüne Biotoptypen der Meeresküste. Der gesamte Bereich unterliegt einer intensiven Freizeitnutzung.

Bei den Freiflächen handelt es sich weitgehend um regelmäßig unterhaltene Grünflächen. Teilweise sind die Grünflächen durch Gehölze strukturiert. Besondere Bedeutung weisen Bereiche mit Vorkommen von gefährdeten Pflanzenarten auf, hierzu gehört der Böschungsbereich im Hafengebiet des Passathafens. Besondere Bedeutung weisen des Weiteren auch die alleartigen Gehölzbestände entlang der Wege im östlichen Teil des B-Plangebietes auf.

Aufgrund des hohen Anteils heimischer Laubbaumarten wie Rot-Buche und Stiel-Eiche stellen die Waldbereiche entlang des Weges „Am Priwallhafen“ einen wertvollen Waldbestand im Plangebiet dar.

Der Priwall kann als Nahtstelle zwischen unterschiedlichen Freizeitangeboten angesehen werden. Die naturräumlichen Gegebenheiten mit dem breiten Strand, den Natur-

schutzgebieten um die Pötenitzer Wiek und der wenig besiedelten Mecklenburger Kulturlandschaft bieten ein hervorragendes Freizeitangebot.

Darüber hinaus hat die Halbinsel Priwall mit dem Passathafen und dem Museumsschiff Passat, dem Lübecker Seglerhafen, dem Fähranleger und den Einrichtungen der Touristenbeherbergung eine hohe Bedeutung für die inner- und überörtliche Naherholung.

## **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücksflächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Besitz der Hansestadt Lübeck, dies trifft auch für die Wasserflächen des Passathafens zu. Das an der Mecklenburger Landstraße gelegene Wohnbaugrundstück ist privates Einzeleigentum, das Flurstück 15/7 auf der Südermole befindet sich im Eigentum des Bundes.

Mit Kaufvertrag vom 20.12.2007 sind die Flächen, die für eine touristische Bebauung vorgesehen sind, an die Priwall Waterfront AG verkauft worden. Der Kaufvertrag wird erst nach Satzungsbeschluss der Bürgerschaft zum B-Plan 33.05.00 Priwall Waterfront wirksam. Die Promenade und die Straßen und Wege (Planfestsetzung: „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“) im Gebiet bleiben in öffentlicher Hand.

Eigentümer der Waldflächen ist die Hansestadt Lübeck.

Die überplante Teilfläche der Trave mit dem Passathafen steht im Besitz des Bundes.

Die Stadtwerke Lübeck sind Eigentümer der im Plangebiet vorhandenen Fläche für Versorgungsanlagen unmittelbar an der Mecklenburger Landstraße und werden Eigentümer der neuen Trafostation.

## **2.5 Kommunale Planungen**

### Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans (FNP) für die Hansestadt Lübeck, in der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung entwickelt worden.

Die 98. Änderung des FNP Priwall Waterfront vom 14.03.2011 stellt das Plangebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Sportboothafen, Freizeit und Erholung sowie Fläche für Versorgung – Zweckbestimmung Gas dar.

Außerdem enthält die 98. FNP-Änderung die Darstellung von Flächen für Wald sowie den Verlauf eines Hauptwanderweges/Fernradweges.

### Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung.

### In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – setzt für das Vorhabengebiet sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO fest: Im Einzelnen beinhaltet der Bebauungsplan folgende nutzungsbezogenen Regelungen:

- Sondergebiete SO 1.1 mit der Zweckbestimmung „**Reine Ferienwohnanlage**“
- Sondergebiet SO 1.2 mit der Zweckbestimmung „**Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur**“
- Sondergebiet SO 1.3 mit der Zweckbestimmung „**Erlebniscenter**“
- Sondergebiet SO 1.4 mit der Zweckbestimmung „**Rezeption**“
- Sondergebiet SO 1.5 mit der Zweckbestimmung „**Stellplatzanlage**“
- Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „**Wassersportgebiet**“
- Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „**Öffentliches Parken**“
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO an der Mecklenburger Straße
- Flächen für Wald entlang der Mecklenburger Straße und im Nordosten des Plangebietes
- Wasserflächen im Bereich des Passathafens
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Mecklenburger Landstraße)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung der Sondergebiete und zur Schaffung von qualitativ hochwertigen Straßenräumen einschließlich der Erlebnispromenade
- Öffentliche Grünflächen zur Sicherung des vorhandenen Grünbestandes sowie zur Anlage von Spielplätzen und Freizeiteinrichtungen
- Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität, Abwasser, Gas)

## **2.6 Angrenzende Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan 33.04.00 Gewerbliche Ferienhausanlage (mehrere Teilbereiche) grenzt im Westen an das Plangebiet. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung gem. § 10 BauNVO Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung – Ferienhausgebiet fest. Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung übernehmen die Erschließungsfunktion im Ferienhausgebiet. Im Norden, Süden und Westen sind die Sondergebietsflächen durch Grünflächen abgeschirmt.

## **3. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) ist für die Träger der öffentlichen Verwaltung verbindlich; die Ziele der Raumordnung sind bei der Bauleitplanung zu beachten und unterliegen nicht der Abwägung.

Die Hansestadt Lübeck hat im zentralörtlichen System des LEP 2010 die Funktion eines Oberzentrums. Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren von überregionaler Bedeutung. Sie versorgen die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs und bieten ein großes und differenziertes Angebot an

Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiter zu entwickeln.

Die Ziele der Raumordnung im Hinblick auf eine touristische Entwicklung liegen in der Weiterentwicklung als „Maritimes Urlaubsland“. Auf der Grundlage der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein sollen die touristischen Planungen und Maßnahmen im Land auf einen Qualitätstourismus und Saison verlängernde Maßnahmen ausgerichtet sein und die Wachstumspotenziale des Tourismus genutzt werden.

Das private touristische Angebot (Beherbergung, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen und so weiter), die kommunale Infrastruktur sowie die Ortsbilder der Tourismusorte im Land sollen qualitativ und zielgruppengerecht aufgewertet werden. Integrierte Tourismuskonzepte sollen auf regionaler Ebene entwickelt werden, die öffentliche und private Aktivitäten miteinander verknüpfen. Von den Möglichkeiten der interkommunalen Kooperation und der Kooperation zwischen öffentlichen und privaten Trägern soll Gebrauch gemacht werden.

Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung sind:

An der Ostsee:

– der Küstenraum von Heiligenhafen bis Lübeck-Travemünde

u. a.

In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist.

Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden.

In den Räumen, die auch Teile des Küstenmeeres einschließen, soll die Attraktivität und Erlebbarkeit dieser Räume für Wassersportler und andere Nutzergruppen unter Beachtung der jeweiligen Ziele des Gewässer- und Naturschutzes erhalten und verbessert werden.

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung postulierten Grundsätze hinsichtlich der Tourismusentwicklung, sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Voraussetzungen geschaffen werden, die einzigartigen Standortvorteile des nordwestlichen Priwall für familienorientierte Tourismuseinrichtungen zu nutzen.

Ein privater Vorhabenträger (Priwall Waterfront AG) entwickelt und realisiert das geplante Projekt „Priwall Waterfront“ am Passathafen mit insgesamt ca. 2.000 Betten. In unterschiedlichen Angebotsformen sollen mit einer auf den ganzjährigen Familien - Tourismus ausgerichteten Entwicklung, die Wettbewerbsvoraussetzungen gegenüber anderen Seebädern an der Ostsee weiter verbessert werden.



### **3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)**

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) identifiziert für den Priwall und die Dörfer ringsum eine periphere Versorgungslage. Die Randlage erschwert die Erreichbarkeit für die immobilere Bevölkerung. Eine Verbesserung der Nahversorgung auf dem Priwall ist wünschenswert.

Der Erhalt des Naturpotenzials ist von großer Bedeutung. Für den Priwall gilt es, die Erholungsnutzung und das Naturpotenzial in Einklang zu bringen.

Das ISEK sieht insbesondere die Ostsee, die Trave und den Hafen sowie das Erlebnisschiff Passat und den auf der Halbinsel Priwall vorhandenen Landschaftsreichtum als zukünftige Entwicklungspotentiale. Als Herausforderungen werden Nutzungskonflikte und Synergien zwischen Hafen, Wohnen, Tourismus und Natur und Sicherung der Grün- und Naturschutzflächen benannt. Konzepte zur Umsetzung der Ziele des ISEK sind die Errichtung eines Ökozentrums auf dem Priwall, die Anlage eines Naturerlebnispfades als zusätzliches Besucherangebot und der Bau eines (Strand-)Kindergartens.

### **3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck - Stand 04.03.2008 - sieht für das Plangebiet und die umgebenden Flächen sowie die geschützten Teile von Natur und Landschaft folgende nutzungsgebundenen Entwicklungsbereiche vor:

- Naturverträgliche touristische Entwicklung im Bereich des Campingplatzes nach Prüfung des Vorhabens einschließlich dazugehöriger Freiflächen.
- Schutz des Erholungstreifens an der Ostsee Küste (100 m, § 26 Absatz 1 LNatSchG) einschließlich der Stranddüne als gesetzlich geschützter Lebensraum nach § 25 LNatSchG.
- Gesetzlich geschützte Allee nach § 25 LNatSchG.

In dem vertiefenden Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ werden Straßen und Wege mit Bedeutung für die inner- und überörtliche Naherholung dargestellt. Vorgeschlagen werden Verbesserungsmaßnahmen wie Wegesanierung, Beschilderung und Aufstellen von Ruhebänken.

### **3.4 Regionalplan 2004**

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (Hansestadt Lübeck und Kreis Ostholstein) des Landes Schleswig - Holstein stellt für den nördlichen Priwall, neben der Darstellung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Umwelt, einen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dar. Dem Priwall kommt die Funktion zu, bei Erhalt der naturräumlichen Gegebenheiten touristische Nutzungen aufzunehmen, die dieser besonderen Eignung entsprechen.

Die Hansestadt Lübeck einschließlich Travemünde zählt zu den Orten an der Ostseeküste im westlichen Teil der Region Lübeck, die aufgrund der räumlichen Lage, der Infrastrukturausstattung sowie der Übernachtungskennzahlen als touristische Schwerpunkte einzustufen sind. Vorrangiges Ziel für diese touristisch bereits stark entwickelten Zentren ist die Sicherung der Grundlagen für Tourismus, Freizeit und Erholung. Im Mittelpunkt steht dabei die qualitative Verbesserung und Ergänzung der touristischen Angebote.

Lübeck-Travemünde, eines der ältesten Ostseebäder und größter europäischer Fährhafen mit regelmäßigen Verbindungen in den Ostseeraum (Schweden, Finnland, Russland, baltische Staaten), ist im Regionalplan als Stadtrandkern I. Ordnung eingestuft. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Ostseeheilbades und Tourismusstandortes Travemünde und wegen der erforderlichen funktionalen und städtebaulichen Aufwertung, soll in Travemünde einschließlich Priwall insbesondere das touristische Angebot qualitativ verbessert beziehungsweise erweitert werden.

Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen damit den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

### 3.5 Gutachten und Fachbeiträge

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - wurden folgende Fachplanungen und Fachbeiträge sowie Gutachten erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

#### FFH-Vorprüfung, Artenschutz, Biotoptypenkartierung

- BIOPLAN (N08)  
Priwall Waterfront, Bebauungsplan 33.05.00, Teilbereich 1, Rückbau der Gebäude Am Priwallhafen – Artenschutzrechliches Fachgutachten unter Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG  
Melsdorf, Oktober 2014, Ergänzung April 2015
- GFN GESELLSCHAFT FÜR FREILANDÖKOLOGIE UND NATURSCHUTZPLANUNG GMBH (N09)  
Priwall – Waterfront - Untersuchung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 25 Landesnaturschutzgesetz für das FFH-Gebiet DE 2031 – 301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie das Vogelschutzgebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“,  
Molfsee, 14.04.2015
- GFN GESELLSCHAFT FÜR FREILANDÖKOLOGIE UND NATURSCHUTZPLANUNG GMBH (N10)  
Priwall – Waterfront - Risikomanagement gemäß § 34 BNatSchG i.V.m. § 25 LNatSchG für das FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“  
Molfsee, 14.04.2015
- LEGUAN GMBH, (Nr. N01)  
Biologische Eingriffsbewertung im Rahmen der kumulativen Bauleitplanung „Waterfront Priwall“ Botanische und faunistische Erfassungen sowie naturschutzfachliche Bewertung der geplanten Vorhaben in Hinblick auf den Artenschutz,  
Hamburg, 11.12.2012 (Aktualisierung 2012)
- LEGUAN GMBH (Nr. N05)  
FFH-Verträglichkeitsvorprüfung nach Art. 6(3) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 25 Landesnaturschutzgesetz für das EU-Vogelschutzgebiet DE 2031 – 401 „Traveförde“ im Rahmen der kumulativen Bauleitplanung „Waterfront Priwall“  
Hamburg, 11.11.2010

- LEGUAN GMBH, (Nr. N06)  
FFH-Verträglichkeitsvorprüfung nach Art. 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat- Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 25 Landesnaturschutzgesetz für das FFH-Gebiet DE 2030- 392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ Im Rahmen der kumulativen Bauleitplanung „Waterfront Priwall“,  
Hamburg 11.11.2010
- LEGUAN GMBH, (Nr. N07)  
Promenade Priwall, Gutachterlicher Kurzbericht zu gefährdeten Pflanzenarten im Eingriffsbereich der Passathafenpromenade Priwall - 1. Bauabschnitt Süder Mole,  
16.09.2013
- LEGUAN GMBH, (Nr. N08)  
„Waterfront Priwall“ Gutachterliche Stellungnahme zu den baulichen Maßnahmen an Bootshalle 1 im Hinblick auf den Artenschutz gemäß § 44 (1) BNatSchG. - Gutachten im Auftrag der Priwall Waterfront AG,  
Hamburg 2011

### Altlasten

- SACHVERSTÄNDIGEN-RING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE, (Nr. A01)  
historisch-deskriptive Erfassung von Altlasten-Verdachtsstandorten auf dem nordöstlichen Priwall in Lübeck-Travemünde, Gutachten Nr. 0704 119  
Bad Schwartau 28.06.2007
- SACHVERSTÄNDIGEN-RING Dipl.-Ing. H. U. Mücke, (Nr. A02)  
Historisch-deskriptive Erfassung von Altlasten-Verdachtsstandorten auf dem nordöstlicher Priwall – Ergänzung, Gutachten-Nr. 0704 119.1  
Bad Schwartau 24.08.2007
- SACHVERSTÄNDIGEN-RING Dipl. Ing. H.-U. Mücke, (Nr. A03)  
Orientierende Untersuchungen im Geltungsbereich des B-Planes 33.05.00 Priwall Waterfront, Gutachten Nr. 0801 101  
+14 Anlagen  
Bad Schwartau 03.04.2008
- SACHVERSTÄNDIGEN-RING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE, (Nr. A04 - trifft für diesen Geltungsbereich nicht zu!)  
Orientierende Untersuchungen für den Standort Kohlenhofkai / Bunkerstation nach § 2 Nr. 3 BBodSchV, Gutachten Nr. 0803 111  
Bad Schwartau 09.05.2008
- SACHVERSTÄNDIGENRING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE, (Nr. A05)  
Erkundung der Luftschutzbunkeranlage am Priwallhafen, Gutachten Nr. 0907 127  
Bad Schwartau 25.08.2009
- SACHVERSTÄNDIGENRING Dipl. Ing. H.-U. Mücke, (Nr. A06)  
Erkundung der Bunkeranlage am Hafen – ergänzende umwelttechnische Untersuchung, Gutachten Nr. 0909 102  
Bad Schwartau, 01.03.2010
- SACHVERSTÄNDIGENRING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE, (Nr. A07)  
Weiterführende Grundwasseruntersuchung zur Gefährdungsabschätzung und

Verifizierung der Datenlage, Gutachten Nr. 0812 105  
Bad Schwartau 28.09.2009

- SACHVERSTÄNDIGENRING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE, (Nr. A08)  
Untersuchung zur Gefährdungsbeurteilung, Gutachten Nr. 1011 102  
Bad Schwartau, 15.11.2010
- SACHVERSTÄNDIGENRING Dipl. Ing. H.U. MÜCKE, (Nr. A 09)  
„Erkundung ehemaliger unterirdischer Versorgungsgänge“, Gutachten Nr.1412 109  
Bad Schwartau, Juni 2015

### Schifffahrt / Fahrrinne / Hochwasser

- GUTACHTERGEMEINSCHAFT IBL & IMS, (Nr. S01)  
Anpassung der Fahrrinne von Unter- und Außenelbe, Planfeststellungsunterlage E,  
Zusammenfassender UVU Bericht,  
09.02.2007
- BALTIC MARINE CONSULT, ISL BALTIC CONSULT, (Nr. S02)  
Durchlassfähigkeit der Seezufahrt zu den Lübecker Häfen, Modellierung des  
Zusammenhangs zwischen Verkehrsintensität und Schiffswartezeiten,  
Rostock 09.09.2008
- INGENIEURBÜRO DR. LEHNERS + WITTORF, (Nr. S03)  
Gutachterliche Stellungnahme zu den örtlichen hydrologischen Verhältnissen und den  
Auswirkungen von Hochwasserereignissen im Bereich des Projekts Priwall Waterfront,  
Lübeck 10.10.2009

### Promenade

- BBI GEO- UND UMWELTTECHNIK INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, (Nr. P01)  
Umgestaltung der Uferpromenade Priwall Lübeck, Gründungstechnische Stellungnahme,  
Hamburg 09.01.2013
- B&O INGENIEURE, SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (Nr. P02)  
Machbarkeitsstudie Promenadengestaltung Passathafenpromenade, 25.01.2013
- B&O INGENIEURE, SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (Nr. P03)  
Konzeptstudie Promenadengestaltung Passathafenpromenade, 06.12.2013
- WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG DER HANSESTADT LÜBECK, (Nr. P04): Priwall  
Waterfront, Teilbereich 1 - ; Projektbeschreibung zum Förderantrag für die Neugestaltung  
der Promenade und des Steges, 2. bis 5. Bauabschnitt  
Lübeck, 5.02.2015

### Energie

- KA PLUS INGENIEURBÜRO VOLLERT, (Nr. E01)  
Priwall Waterfront, Energieversorgungskonzept Grundlagen / Bedarfsabschätzung,  
Eckernförde 14.01.2013

### Luft / Staub / Lärm

- TÜV NORD UMWELTSCHUTZ (Nr. L01)  
Gutachterliche Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33.05.00 „Priwall Waterfront Teilbereich I“,  
Hamburg 04.04.2014
- TÜV NORD UMWELTSCHUTZ (Nr. L02)  
Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 33.05.00 „Priwall Waterfront Teilbereich I“ der Hansestadt Lübeck,  
Rostock, 04.04.2014
- STAATLICHES GEWERBEAMT ITZEHOE, (Nr. L03)  
Lufthygienische Überwachung Schleswig-Holstein, Orientierende Messungen von Schwefeldioxid und Stickstoffdioxid 2004 – 2005, Brunsbüttel - Kiel - Lübeck,  
Itzehoe Februar 2006
- STAATLICHES GEWERBEAMT ITZEHOE, (Nr. L04)  
Lufthygienische Überwachung Schleswig-Holstein, Orientierende Messungen von Schwefeldioxid und Stickstoffdioxid 2005 – 2006, Kiel - Lübeck,  
Itzehoe Mai 2007
- DEUTSCHER WETTERDIENST, ABTEILUNG KLIMA- UND UMWELTBERATUNG,  
(NR. L05)  
Amtliches Gutachten, Kontrollanalyse zur Bestätigung des Prädikates Seeheilbad für Travemünde, Klimakontrollanalyse sowie Luftqualitätsgutachten,  
Hamburg, 28.02.2011

### Verkehr

- URBANUS GBR, (Nr. V01)  
Abschätzen der verkehrlichen Auswirkungen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Priwall (Feriendorf und „Waterfront“),  
Lübeck März 2008
- URBANUS GBR, (Nr. V02)  
Verkehrsuntersuchung zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Priwall Waterfront,  
Lübeck, 09.04.2014
- SCHUH & CO. GMBH (Nr. V03)  
Verkehrszählung Mecklenburger Landstraße/Landesgrenze MV vom 17.07.2014

### Kampfmittel

- URS DEUTSCHLAND GMBH, (Nr. K01)  
Historisch-deskriptive Erfassung: Kohlenhofkai/Priwall, Endbericht,  
Lübeck 20.03.2007
- LANDESKRIMINALAMT, SG 323 – KAMPFMITTELRÄUMDIENST, (Nr. K02)  
Überprüfung – Promenade rund um den Passathafen bis zur Südermole auf dem Priwall in Lübeck – auf Kriegsaltslasten,  
28.11.2013

## Gutachten angrenzender Bauleitplanverfahren mit Auswirkungen auf das Plangebiet –Umweltbelange

- GGV FREIE Biologen, (Nr. B01)  
Biologische Erhebungen zum Umweltbericht "Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall",  
Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz Kartierungen: Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel  
Oktober 2005
- GGV Freie Biologen, (Nr. B02)  
Ferienhausanlage „Priwall“, Monitoring 2007 Pflanzen, Vögel und Fledermäuse,  
Kartierungen: Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel Oktober 2007
- GGV Freie Biologen, (Nr. B03)  
Seltene Pflanzenarten auf dem Priwall, Umsetzungsaktion innerhalb der  
„Ferienhausanlage Priwall“ / Winter 2008, Ergänzungsbericht zum Monitoring 2007,  
Pflanzen, Vögel und Fledermäuse, Kartierungen: Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel Februar  
2008
- GGV Freie Biologen, (Nr. B04)  
Waldohreulen auf dem Priwall / Winter 2008 „Ferienhausanlage Priwall“  
Ergänzungsbericht zum Monitoring 2007 Pflanzen, Vögel und Fledermäuse Kartierungen:  
Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel Februar 2008
- GGV Freie Biologen, (Nr. B05)  
Ferienhausanlage „Priwall“, Monitoring 2009 Pflanzen, Vögel und Fledermäuse,  
Kartierungen: Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel Dezember 2009

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 33.00.05 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Flächen rund um den Passathafen im Rahmen des Projektes „Priwall Waterfront“, durch private Investitionen zur Erweiterung der Beherbergungsangebote entwickeln zu können. Gleichzeitig sind diese Maßnahmen durch öffentliche Investitionen in die sie verbindenden Freiflächen zu ergänzen.

Eine Aufwertung durch die Neugestaltung der gesamten Uferpromenaden sollen die Aufenthaltsqualitäten des exponierten Ostseestandortes an der Trave und der Lübecker Bucht gegenüber der historischen Altstadt Travemündes steigern.

Grundlage für den Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – bildet das städtebauliche Konzept von DFZ Architekten vom Dezember 2013.

Im Einzelnen werden mit der Planaufstellung folgende wesentliche Zielsetzungen verfolgt:

- Stärkung der Qualitäten des Fremdenverkehrsortes an der Travemündung und behutsame Anpassung der „Priwall Waterfront“ an neue touristische Anforderungen,
- Erhöhung der Anzahl der Übernachtungsgäste und damit Verbesserung der Wertschöpfung aus dem Tourismus in der Region,

- Schaffung von Arbeitsplätzen im Tourismussektor und in nachfolgenden Wirtschaftszweigen,
- gestalterische Aufwertung des „etwas in die Jahre gekommenen“ Standortes durch den Bau einer Ferienhausanlage mit einem auf Familien orientierten Angebot als zeitgemäß gestaltete Bäderarchitektur,
- Schaffung zusätzlicher touristischer Angebote für Gastronomie, Einzelhandel, Erlebniszentrum und weiteren touristischen bzw. maritimen Einrichtungen,
- Sicherung der unterschiedlichen Hafenfunktionen,
- Berücksichtigung der Nutzungsinteressen des Seglervereins „Herrenwyk“ und der Nutzer des Sportboothafens,
- Gestaltung öffentlicher Verkehrsräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten (Promenade, Platzgestaltung u. a.),
- Optimierte Anordnung und Bereitstellung ausreichend bemessener Flächen für den ruhenden Verkehr,
- Berücksichtigung des Natur- und Immissionsschutzes.

## 5. Inhalt der Planung / Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen

### 5.1 Flächenbilanz

<b>Bebauungsplan 33.05.00 „Priwall Waterfront Teilbereich 1“</b>	(ca.) m <sup>2</sup>	Anteil in %
1. Gesamtfläche Geltungsbereich	216.187 m <sup>2</sup>	100,0
2. Sondergebietsflächen (SO)	68.258m <sup>2</sup>	31,6
3. allgemeines Wohngebiet (WA)	934 m <sup>2</sup>	0,4
4. Flächen für besondere Nutzungszwecke	79 m <sup>2</sup>	0,0
4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	31.903 m <sup>2</sup>	14,8
5. Straßenverkehrsflächen	3.606 m <sup>2</sup>	1,7
6. Wald	38.878 m <sup>2</sup>	18,0
7. Wasserflächen	58.215 m <sup>2</sup>	26,9
8. Öffentliche Grünflächen	14.026 m <sup>2</sup>	6,5
9. Flächen für Versorgungsanlagen	288 m <sup>2</sup>	0,1

### 5.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

##### a) sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

Die Entwicklung des Bereiches „Priwall Waterfront“, mit seiner geplanten attraktiven Mischung aus Freizeitwohnen, Gastronomie, Einzelhandel und Wassersport ist ein wichtiger Baustein im Rahmen der Stadtentwicklung der Hansestadt Lübeck. Entlang der Südseite des Passathafens auf dem Priwall soll eine angemessene verdichtete Hafenrandbebauung mit markanten und prägnanten Baukörpern, im Zusammenwirken mit Ferienwohn- und Freizeitnutzungen mit Wasserbezug zu einer Aufwertung des Standortes beitragen. Mit dieser Planung wird bewusst angestrebt, dass sich das Gebiet deutlich vom angrenzenden Umfeld abhebt, um dem Quartier eine moderne und zeitgemäße Bau- und Nutzungsstruktur zu verleihen.

Zur geplanten Entwicklung des Vorhabengebietes ist die Ansiedlung von unterschiedlichen touristischen- und Erholungseinrichtungen erforderlich.

Im Plangebiet wird daher ein sonstiges Sondergebiet (SO) für den Fremdenverkehr gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um die Flächen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen zu sichern.

Unter Berücksichtigung der Inhalte der erarbeiteten Entwicklungskonzepte wird das Sondergebiet in verschiedene Teilgebiete gegliedert, um die jeweiligen Sondergebietsnutzungen im Plangebiet räumlich und gebietsverträglich zu verteilen:

**Teilgebiete SO 1:** sie dienen vorwiegend der Unterbringung von gewerblich betriebenen Ferienwohnanlagen sowie der Errichtung von Einrichtungen der touristischen Infrastruktur.

**Teilgebiete SO 2:** dienen vorrangig der Unterbringung eines Seglervereins sowie von Einrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens.

**Teilgebiet SO 3:** dient der Unterbringung eines Parkplatzes oder einer Parkpalette für die Öffentlichkeit.

#### **Teilgebiete SO 1**

Das Sondergebiet für den Fremdenverkehr (SO 1) dient vorwiegend der Unterbringung von gewerblich betriebenen Ferienwohnanlagen sowie von Einrichtungen der touristischen Infrastruktur. Es besteht aus den Teilgebieten SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“, SO 1.2 „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“, SO 1.3 „Erlebniscenter“, SO 1.4 „Rezeption“ und SO 1.5 „Stellplatzanlagen“.

In dem Teilgebiet SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ (Bautypologie: „Dünenvillen“) sind gewerblich betriebene Ferienwohnanlagen sowie Ferienhäuser (Gebäude mit Ferienwohnungen), die als Teil gewerblicher Ferienwohnanlagen betrieben werden zulässig. Ausnahmsweise können auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal zugelassen werden. Diese Nutzungsart vermittelt in der Nutzungsintensität zwischen den bereits errichteten Ferienhausgebieten westlich des Plangebietes (BP Nr. 33.04.00) und der baulich-räumlichen Entwicklung entlang der geplanten Promenade. Schwerpunkt der geplanten Entwicklung ist die Etablierung von zeitgemäßem Ferienwohnen in freistehenden Dünenvillen in einer entsprechend gestalteten Dünenlandschaft.

In dem Teilgebiet SO 1.2 „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“ (Bautypologie „Promenadenvillen“ bzw. „Sonderbauten“) dient vorwiegend der Unterbringung von gewerblich betriebenen Ferienwohnanlagen, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gastronomie, Läden sowie sonstigen touristischen Infrastruktureinrichtungen. Zulässig sind:



gewerblich betriebene Ferienwohnanlagen sowie Ferienhäuser (Gebäude mit Ferienwohnungen), die als Teil gewerblicher Ferienwohnanlagen betrieben werden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Konferenz-, Tagungs- und Seminarräume, Schank- und Speisewirtschaften, Läden (Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 250 m<sup>2</sup>), Serviceeinrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens. Ausnahmsweise können im SO 1.2 zugelassen werden: Anlagen zur Verwaltung von Ferienwohnanlagen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen, Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus, Gewerbebetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang gastronomischer Einrichtungen betrieben werden wie z.B. eine Erlebnisbrauerei, sonstige Einzelhandelsbetriebe, sofern das Hauptsortiment eindeutig auf touristische Bedarfe oder auf Wassersport bezogen ist und die Größe eines Nachbarschaftsladens nicht überschritten wird (Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup>), Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie Tanzcafès (keine Spielhallen und sonstige kerngebietstypische Vergnügungsstätten), Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie z. B. Arztpraxen, Physiotherapeuten u. dgl. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal.

Mit diesen allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsmöglichkeiten sollen die in Kapitel 1.2 der Begründung formulierten Planungsziele für die touristische Entwicklung des Priwall baulich konkretisiert und die funktionale Verbindung und deutliche touristische Aufwertung der Promenade mit Einrichtungen, die den einmaligen „Rundlauf“ beidseits der Trave attraktiver und erlebnisreicher machen, sichergestellt werden. Die Stärkung des bestehenden Sportboothafens soll durch Verlagerung der Funktionen an den Kompassplatz mit Neubau sanitärer Einrichtungen, des Hafenmeisterbüros etc. erfolgen. Zur Vermeidung von öffentlichen und privaten Nutzungskonflikten sind für größere Bereiche des SO 1.2 Ferienwohnungen nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Vorrangiges Ziel für die Erdgeschossnutzungen ist die Einrichtung diverser, sich ergänzender gastronomischer und touristischer Einrichtungen, zu denen beispielsweise auch die bereits bestehende Ostseestation gehört.

In dem Teilgebiet 3 mit der Zweckbestimmung „Erlebniscenter“ (SO 1.3) ist die Unterbringung von Spiel-, Sport- und sonstigen Freizeiteinrichtungen, die im Zusammenhang mit den Ferienwohnanlagen vorwiegend für deren Benutzer und Besucher betrieben werden. Zulässig sind Sportanlagen einschließlich Schwimmbad, Fitness- und Wellnesseinrichtungen wie Saunen, sonstige Einrichtungen zur aktiven Freizeitgestaltung (z.B. Spielscheune, Beachclub), Vortrags- und Seminarräume sowie Veranstaltungsräume, öffentliche Sanitäranlagen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie Tanzcafès (keine Spielhallen und sonstige kerngebiets-typische Vergnügungsstätten), Wohnungen für Leiter der Ferienhausanlage, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal. Dieses Teilgebiet ergänzt somit die in den SO 1.2 festgelegten touristischen Nutzungen um potentiell flächenintensivere Nutzungen, die sich aus den Anforderungen der Entwicklung von „Priwall-Waterfront“ ergeben. Diese Angebote zur Verlängerung der Saison sind als Ergänzung der naturräumlichen Gegebenheiten (Strand, Ostsee, Naturräume), die besonders im Sommer und bei gutem Wetter nachgefragt werden, zur besseren Auslastung aller Einrichtungen und höheren Wertschöpfung notwendig.

Im SO 1.4 („Rezeption“) sind zulässig: Anlagen zur Verwaltung von Ferienwohnanlagen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen, wie z.B. Werkhof mit Lager, Werkstatt,

Verwaltungseinrichtungen des Tourismus, Einrichtungen, die für die Pflege und Instandhaltung des Strandes und der Grünflächen und Wege notwendig sind. Ausnahmsweise können im SO 1.4 zugelassen werden: sonstige Dienstleistungsbetriebe des Tourismus, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal. Dieses Teilgebiet im Eingangsbereich des Plangebietes an der Planstraße A – Teil 1 – konzentriert die für den Betrieb der aus den anderen Sondergebieten SO 1.1 – 1.3 notwendigen Verwaltungsfunktionen an einer zentralen Lage im Plangebiet, optimiert vom Flächen- und Personalbedarf her alle notwendigen Einrichtungen für den Betrieb der gewerblichen Ferienangebote.

Die Teilgebiete 5 mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlagen“ (SO 1.5) dienen der Unterbringung von Stellplatzanlagen für den durch die Teilgebiete 1.1 bis 1.3 des Sondergebietes für den Fremdenverkehr (SO 1) verursachten Bedarf. Im SO 1.5 sind zulässig: oberirdische Stellplatzanlagen, Parkpaletten und Parkhäuser. Diese beiden Teilgebiete konzentrieren die Stellplätze in randlicher Lage zu den Ferienhausgebieten SO 1.1 / SO 1.2, um die Ferienhausgebiete von den verursachten Stellplatzsuchverkehren in den Teilgebieten und den damit verbundenen Störwirkungen zu entlasten.

## **Teilgebiete SO 2**

Das Sondergebiet „Wassersportgebiet“ (SO 2) dient vorrangig der Unterbringung eines Seglervereins sowie von Einrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens. Zulässig sind wassersporttypische Nutzungen und Einrichtungen: Bootshallen und sonstige Einrichtungen und Anlagen für den Wassersport, Aufenthalts-, Sanitär- und Veranstaltungsräume für Wassersportvereine, Hafenmeisterbüro und sonstige Serviceeinrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens, Schank- und Speisewirtschaften, öffentliche Sanitäranlagen. Ausnahmsweise können im SO 2 zugelassen werden: Einzelhandelsbetriebe, sofern das Hauptsortiment eindeutig auf touristische Bedarfe oder auf Wassersport bezogen ist und die Größe eines Nachbarschaftsladens nicht überschritten wird (Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup>), Konferenz-, Tagungs- und Seminarräume, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal.

Die Überplanung sämtlicher Flächen rund um den Passathafen hat zur Folge, dass das bestehende Erbbaurechtsgrundstück des Seglervereines Herrenwyk (SVH) verlagert werden muss. Nach langwierigen Verhandlungen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck dem Ergebnis der Verhandlungen zur Verlagerung des SVH auf den Standort am Kompassplatz (SO 2 Wassersportgebiet) am 24.11.2011 (TOP 15.4, Drs. Nr. 467) zugestimmt.

Mit dem Abbruch sämtlicher Hallen müssen auch die Einrichtungen für den weiteren Betrieb des Sportboothafens an neuen Standorten nachgewiesen werden. Unmittelbar neben den Räumen des Vereines SVH werden im selben Gebäude der Hafenmeister, sanitäre Anlagen, Vereins- und Abstellräume für die anderen Vereine des Hafens nachgewiesen. Darüber hinaus werden sanitäre Einrichtungen auch am Passatplatz unmittelbar vor dem Erlebniscenter vorgesehen, um die Wegelängen für alle Bootsstege in einem vertretbaren Maß zu halten. Kurzzeitstellplätze zum be- und entladen von Booten mit Karrenstandorten (Gemeinschaftsstellplätze – SO 2 GSt) sind sowohl am Kompassplatz als auch am Passatplatz vorgesehen. Der Nachweis für die Stellplätze des Sportboothafens und gleichzeitig der Nachweis für die Winterlagerplätze für Boote (alternierende Sommer- bzw. Winternutzung) wird in einem anschließenden Bebauungsplanverfahren für die Flächen des ehemaligen Krankenhausgrundstückes auf dem Priwall (an der Mecklenburger Landstraße)

erfolgen. Eine entsprechende Vereinbarung ist mit den Vertretern der Segelvereine getroffen worden.

### **Teilgebiete SO 3**

Das Sondergebiet „Öffentliches Parken“ (SO 3) dient der Unterbringung von Anlagen für das öffentliche Parken. Im SO 3 sind zulässig: ein öffentlicher Parkplatz, eine Parkpalette / ein Parkhaus.

Dieses Teilgebiet befindet sich unmittelbar an der Mecklenburger Landstraße / Planstraße A – Teil 1- an zentraler Lage im Eingangsbereich zu dem Projekt „Priwall-Waterfront“ und am vorhandenen Dünenweg, der zum Strand führt.

In diesem Gebiet soll der Parkplatzbedarf der Besucher z. B. von Tagestouristen, Strandbesuchern und Besuchern der Ferienanlagen, gelenkt und konzentriert werden, um das Plangebiet und weitere Flächen auf dem Priwall von Parksuchverkehren frei zu halten. Die Ausweisungen lassen sowohl eine ebenerdige Stellplatzanlage, wie ggf. bei nachweisbar notwendigem Bedarf, eine Parkpalette zu. Es besteht das Ziel, möglichst wenige PKW-Besucher auf den Priwall zu locken, sondern ausreichend Parkplätze auf der Festlandseite nachzuweisen. Besucherlenkende Maßnahmen sollen im Zusammenhang mit der gesamten Parkplatzplanung in Travemünde eingerichtet werden, um die Suchverkehre weitestgehend zu vermeiden.

### **b) Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Ein Grundstück im südlichen Teil des Plangebietes, nördlich der Mecklenburger Landstraße, wird aufgrund der vorhandenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da das Wohnbaugrundstück im Einfahrtsbereich zum Sondergebiet liegt und städtebaulich ausschließlich eine kleinteilige Wohnbebauung verträglich erscheint, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist gewährleistet, dass der an dieser Stelle städtebaulich bewusst gewählte Gebietscharakter (vorwiegend Wohnen) die Bestandsnutzung sicherstellt.

### **c) Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck - WC**

Entlang des Ostseeküstenradwegs Dünenweg, der das Bebauungsplangebiet durchquert, ist ein öffentliches WC-Gebäude vorhanden. Dieses Sanitärgebäude kann von Wanderern, Spaziergängern und Radfahrern, aber auch von Besuchern der Südermole und dem nahegelegenen Strandabschnitt entlang der Ostsee genutzt werden und soll in seinem Bestand gesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt dementsprechend für den Standort eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck WC fest.

Öffentliche WCs sind darüber hinaus in den Gebäuden in den Sondergebieten SO 2 an der Promenade bzw. der Planstraße B geplant. Entsprechende Regelungen werden mit den Investoren vertraglich geregelt.

## 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächen

In den Teilgebieten des Sondergebietes werden als Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahlen bzw. max. Grundflächen festgesetzt.

Die für das WA-Grundstück nördlich der Mecklenburger Landstraße festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (und auch für Ferienhausgebiete). Im Rahmen dieser Festsetzung kann die vorhandene lockere Bebauungsstruktur erhalten werden. Dabei belässt das Maß von 0,4 noch einen gewissen Entwicklungsspielraum.

Die geplanten Dünenvillen in den Teilgebieten SO 1.1 sind im Übergang von der gewerblichen Ferienhausanlage mit eingeschossigen Holzhäusern nach dänischem Vorbild ebenfalls in einer gestalteten Dünenlandschaft, verbunden mit Holzstegen als frei stehende Gebäude unterschiedlicher Ausrichtung in verdichteter Bauweise mit einer Ausweisung der Ausnutzungsziffer von 0,4, ausnahmsweise bis zu 0,5 (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2) vorgesehen. Diese Verdichtung ist städtebaulich vertretbar, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden der für touristische Einrichtungen knappen Flächen zu erreichen sowie um die Wirtschaftlichkeit aller geplanten Freizeiteinrichtungen zur Saisonverlängerung und guten ganzjährigen Auslastung der gesamten Anlage durch eine genügende Anzahl an Ferienwohnungen / -betten zu gewährleisten. Die Ausnahme ist der beabsichtigten Grundstücksteilung geschuldet. Durch die Zuschnitte der Grundstücke und die beabsichtigte wechselnde Ausrichtung der Gebäude kann es im Einzelfall zur Überschreitung der GRZ von 0,4 kommen.

Um der besonderen Qualität des städtebaulichen Zielkonzeptes gerecht zu werden, wird für die Sondergebiete entlang der Uferpromenade und im Umfeld der Südermole (SO 1.2) eine Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen, die durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Die gewollte städtebauliche Dichte entlang des Hafanrandes mit einem unverwechselbaren Habitus und einer zeitgemäßen Bäderarchitektur soll den Priwall gegenüber anderen Fremdenverkehrsarten an der Lübecker Bucht herausstellen und eindeutig erkennbar (Alleinstellungsmerkmal) machen.

In diesen Teilgebieten werden die gemäß § 17 BauNVO für Sondergebiete vorgegebenen Höchstgrenzen festgesetzt, um entlang des Hafanrandes eine hohe Grundstücksausnutzung bzw. die geplante Verdichtung zu erzielen. Diese bauliche Nutzungsdichte ist ein charakteristisches Merkmal des städtebaulichen Entwurfes, um eine möglichst hohe Anzahl von Wohnungen mit Wasserblick und Infrastruktureinrichtungen am Standort anbieten zu können.

Mit den Festsetzungen zur abweichenden Bauweise wird jedoch gewährleistet, dass ab dem 1. Obergeschoss Gebäudelängen bis zu 18 m Länge entsprechende Lücken ergeben, die zu einer Auflockerung mit entsprechenden Durchblicken führen.

Für das Sondergebiet SO 1.3 (Erlebniscenter) wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt, um die gewünschten Funktionen und Nutzungen baulich in diesen Gebieten konzentrieren zu können. Eine Überschreitung der GRZ auf 0,9 ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 ausnahmsweise zulässig, sofern durch Begrünung von Fassaden oder

Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m<sup>2</sup> Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m<sup>2</sup> GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird.

Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt sind, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

### Geschoßflächen

Für die vier unmittelbar am Wasser liegenden Bauflächen sind Sonderbauten vorgesehen, deren Ausbildung erst durch einen Realisierungswettbewerb geklärt wird. Die für diese vier Teilgebiete (SO 1.2) an der Hafensperrmauer festgesetzten Grundflächen von 1.000 m<sup>2</sup> bzw. 1.500 m<sup>2</sup> berücksichtigen die im städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen Höchstwerte der Geschossflächen (GF) für die jeweils geplanten Gebäude, lassen jedoch für den Wettbewerb den nötigen Spielraum zu.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in Bereichen mit einer als Höchstmaß festgesetzten Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche oder Geschossflächenzahl in anderen Teilgebieten wird verzichtet, da mit den übrigen festgesetzten Werten zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen, Baukörperausweisungen) eine ausreichende Festlegung erfolgt, die die gewünschte städtebauliche Ausbildung gewährleistet.

### Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet werden für folgende Teilgebiete Festsetzungen zur Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse getroffen: SO 1.1, SO 1.2 mit Ausnahme der „Sonderbauten“, SO 1.3, SO 1.4, So 2 und im allgemeinen Wohngebiet.

Für das SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ wird die Zahl der Vollgeschosse auf 3 und im Sondergebiet SO 1.2 „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“, hier: „Promenadenvillen“ bzw. „Gastronomie“, auf 4 Vollgeschosse begrenzt. Diese Festsetzungen folgen den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbes und ermöglichen, in Verbindung mit der parallelen Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen, die noch verträgliche Einbettung der Baumassen in das Landschaftsbild des Priwall.

Eine weitere Limitierung der Höhenentwicklung erfolgt über baugestalterische Festsetzungen (T. F. Nr. 9.1 / 9.2), die für die vorgenannten Gebiete bestimmt, dass das oberste Vollgeschoss in seiner städtebaulichen Wirkung einem Staffelgeschoss zu entsprechen hat sowie über den Ausschluss von weiteren Geschossen mit Aufenthaltsräumen über dem obersten Vollgeschoss (T. F. Nr. 2.5).

Die gewählten Festsetzungen berücksichtigen die bereits weitestgehend abgestimmten geplanten Gebäude mit ihren Grundrissen und Balkonen/Loggien/Dachterrassen.

Für die weiteren Sondergebiete erfolgt die Begrenzung in der Zahl der Vollgeschosse entsprechend den beabsichtigten Nutzungen bzw. den entsprechenden Bautypologien.

Die Begrenzung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss in dem allgemeinen Wohngebiet sichert die Höhenentwicklung im Bestand und entspricht den Höhenentwicklungen benachbarter Wohngebäude.

Für die übrige Bebauung im Plangebiet wird die Staffelung bzw. die Steuerung der Höhenentwicklung der Baukörper über eine individuelle, auf die jeweilige Bebauung abgestimmte Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen vorgenommen.

### Höhenfestsetzungen

Für die geplanten Baukörper beidseitig der Promenade und ihren in der Umgebung der Südermole und dem Kompassplatz unmittelbar zugeordneten Nutzungsangeboten (Erlebnis-Center, Bootshalle) werden die Gebäudehöhen begrenzt, um die baulichen Anlagen auf das notwendige Maß zur Schaffung einer attraktiven und durchgängigen Promenade zu beschränken.

Vorgesehen sind südlich der Promenade Gebäudezeilen, die zusammen mit den ihnen vorgelagerten sog. „Sonderbauten“ entlang der Wasserlinie des Hafenbeckens einen markanten Raumabschluss definieren und bewusst über die Höhenstaffelung der angrenzenden Gebäudelandschaft hinausragen, jedoch einen dem neuen Erscheinungsbild für die Waterfront angemessenen Maximalwert einhalten.

Die Gesamthöhen entlang der Uferpromenade (So 1.2) werden auf die maximale Oberkante baulicher Anlagen auf einheitlich 19,0 m ü. NHN für die „Sonderbauten“ sowie die „Promenadenvillen“ und „Gastronomie“ begrenzt, sodass die eher ruhig wirkende Reihe der Promenadenvillen durch einzelne, besonders gestaltete Sonderbauten städtebaulich als auch architektonisch betont werden können. Die Festsetzungen für die 4 Sonderbauten sind so getroffen, um für den Wettbewerb Spielraum für besondere Lösungen einzuräumen. Das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes wird ggf. eine Änderung der Festsetzungen zur Folge haben.

Die Höhenfestsetzungen für das Erlebniscenter (SO 1.3) und die Bootshalle (SO 2) sind auf das funktional notwendige Maß beschränkt, sie ordnen sich der Promenadenbebauung unter, d. h. die Höhenbeschränkungen werden auf 16,5 m bzw. 12,0 m ü. NHN festgelegt.

Für alle übrigen Gebäude werden die max. Gebäudehöhen entsprechend dem jeweiligen Nutzungszweck angepasst, wobei auch diese Baukörperhöhen deutlich hinter denen der Promenadenvillenbebauung zurückbleiben.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m zugelassen werden. In den zur Promenade zugewandten Teilgebieten des SO 1.2 kann von dieser Ausnahmeregel nur von den von der Promenade abgewandten Gebäudeflächen Gebrauch gemacht werden. Diese Festsetzung wird getroffen, um aus Rücksicht auf die Ansicht vom inneren Kurgebiet bzw. von der Trave aus im Einzelfall die technisch notwendigen Maßnahmen bestmöglich gestalterisch lösen zu können, und um einen „Wildwuchs“ an Lüftungsanlagen u. dgl. mehr zu verhindern.

Gleichzeitig wird bei der Festsetzung der Gebäudehöhen berücksichtigt, dass Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen erst ab einer Höhe errichtet werden dürfen, bei denen

gewährleistet ist, dass Überflutungen durch Hochwasser der Untertrave ausgeschlossen werden können.

Aus diesem Grund wird die Mindesthöhe des fertigen Erdgeschossfußbodens als Maßnahme des Hochwasserschutzes auf 3,5 m ü. NHN festgelegt.

Eine Traufhöhe von 9,0 m ü. NHN wird lediglich für die neu zu errichtende Bootshalle im SO 2- Gebiet vorgeschrieben, um zu gewährleisten, dass die Halle mit einem flach geneigten Dach den Ausblick der geplanten Ferienwohnungen in den davorliegenden Promenadenvillen nicht mehr als funktional notwendig einschränkt.

### **5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächentiefen**

#### Bauweise

Der Bebauungsplan setzt in den Teilgebieten sowohl offene Bauweise als auch abweichende Bauweise fest.

- Die offene Bauweise im WA-Gebiet nimmt Bezug auf den vorhandenen kleinteiligen Baukörper eines Wohnhauses, eine moderate Erweiterung ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich.
- Die abweichende Bauweise a 1 im Sondergebiet SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ soll gewährleisten, dass Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, die Länge der Gebäude (Außenwandlänge) darf jedoch jeweils 15 m nicht überschreiten. Ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge durch Balkone ist zulässig, sofern hierdurch eine Gesamtlänge nicht überschritten wird. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass sich die an dieser Stelle im Entwurfskonzept angeordneten Ferienhäuser als Dünenvillen in die Dünenlandschaft einfügen. Durch die Begrenzung der Gebäudelängen auf 15 m (mit geringfügigen Überschreitungen durch Balkone, Glaserker und Eingangsbereiche auf bis zu 20 m) soll die lockere Baustruktur der freistehenden, kleinteiligen Baukörper, die in den Ferienhausdörfern des angrenzenden B-Planes 33.04.00 entstanden sind, in das neue Plangebiet übertragen werden, um einen Übergangsbereich zwischen der bestehenden und der neuen Ferienhausbebauung zu schaffen.
- Bestimmend für das zukünftige Erscheinungsbild der „Waterfront“ ist in starkem Maße die Ausbildung der sog. „Promenadenbebauung“ als im EG in einer innerhalb der Baufelder geschlossenen zusammengebauten Laden- bzw. Gastronomiezeile, um interessante Promenadenverläufe mit touristischen Nutzungen im EG verwirklichen zu können. Um für große Teile des Sondergebietes SO 1.2 diesen speziellen Baukörpertypus zu ermöglichen, wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Durch diese Festsetzung können die Gebäude im ersten Vollgeschoss (Erdgeschosszone) ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden und ermöglichen funktional erforderliche Laden- bzw. Gastronomiegrößen, die nicht auf die Abmessungen der Ferienwohnungen beschränkt sind.
- Oberhalb des 1. Vollgeschosses (in den Obergeschossen) darf die Länge der Gebäude (Außenwandlänge) jeweils 18,0 m nicht überschreiten. Ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge durch Balkone ist zulässig, sofern hierdurch eine Gesamtlänge von 20,0 m nicht überschritten wird. Diese Festsetzung gewährleistet die Durchblicke insbesondere von der Wasserseite bzw. Festlandseite Travemündes her zur Waldkulisse und lockert so die Baumassen auf.

## Baugrenzen

Im Gegensatz zu den Teilbereichen des Bebauungsplanes entlang der Promenade, in denen eine enge Baukörperausweisung und besonders prägnante Raumkanten durch die Vorgabe von Baufenstern fixiert werden sollen, werden die rückwärtige Teile der Dünenvillen, die nicht unmittelbar die Bereiche am Wasser stadtbildwirksam definieren, durch eine flächenhafte Ausweisung von Baufeldern durch Baugrenzen bestimmt. Die Kombination von Baufenstern und großzügigen Baugrenzenausweisungen stellt somit eine für diese Situation angemessene Lösung dar, die zum einen städtebaulich wirksame Baufluchten entlang der Wasserkante klar vorgibt und andererseits durch die Lockerung der Feinkörnigkeit der Planung angemessene Spielräume und Gestaltungsfreiheit für die Architektur in den rückwärtigen Bereichen ermöglicht.

Um Spielräume für die geplanten Baukörper entlang der Promenade (SO 1.2) zu schaffen sind im Bebauungsplan Abweichungen von den Baugrenzen zulässig, um geringfügige Gebäudeerweiterungen (Vordächer, Erker, Wintergärten, Sockelzonen usw.) zu ermöglichen.

Zwischen den Punkten A und B dürfen die promenadenseitig festgesetzten Baugrenzen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschosszone) durch Vordächer über die gesamte Länge durch geschlossene Vorbauten wie Erker und Wintergärten um bis zu 3,0 m, überschritten werden.

Abweichend hiervon kann die promenadenseitige Baugrenze zwischen den Punkten C und D in gesamter Länge durch die vorgenannten Bauteile um bis zu 6,0 m auf einer Länge von maximal 20 m überschritten werden. Diese Festsetzung soll der besonderen Situation an dem zentralen Platz, dem Mittelpunkt des gesamten Waterfrontgebietes Rechnung tragen und Wintergärten bzw. besonders gestaltete Außengastronomie mit Blick auf die Altstadt Travemündes zu jeder Jahreszeit bzw. Wetterlage ermöglichen.

Zwischen den Punkten E und F dürfen die festgesetzten Baugrenzen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschosszone) gegenüber der angrenzenden Promenade erhöhte Sockelzonen (Terrassen mit zugehörigen Sockelmauern) um bis zu 3,0 m überschritten werden. Diese Festsetzung schafft räumliche Distanz zwischen den privat genutzten Bereichen in den SO 1.2 und der angrenzenden –öffentlichen- Promenade.

In dem für ein Ferienhaushotel vorgesehenen Baufeld des SO 1.2, südlich des zentralen Platzes, wird festgesetzt, dass die promenadenseitige Baugrenze durch höchstens zwei geschlossene Vorbauten in einer Gesamtlänge von je 15 m um bis zu 3,0 m überschritten wird. Diese Festsetzung ermöglicht die Umsetzung des geplanten Baukörpers mit entsprechenden Einrichtungen für Kongresse und Tagungen, die sich von den Funktionen her auch in der Fassadengestaltung abbilden.

Oberhalb des ersten Vollgeschosses (in den Obergeschossen) können die promenadenseitigen Baugrenzen zwischen den Punkten A und B, C und D, E und F bzw. G und H durch Balkone (Einzelbalkone wie auch durchgängige Balkonbänder) um bis zu 2,0 m überschritten werden. Diese Begrenzung soll Freiräume mit unmittelbarem Wasserblick für alle geplanten Ferienwohnungen ermöglichen, die städtebauliche Situation und Erlebbarkeit der Promenade jedoch räumlich nicht zu stark einschränken.

Unmittelbar entlang der Wasserkante, werden vier Baukörperausweisungen für die bereits vorher erwähnten „Sonderbauten“ vorgenommen, um die Promenadenachse baulich-räumlich zur Wasserfläche durch Aufweitungen und engere Bereiche vielfältiger zu gestalten. Die Größe und Platzierung der Baukörper ist so geplant, dass sie jeweils auf „Lücke“ zu den



Promenadenvillen vorgesehen sind. Für diese Sonderbauten ist ein Realisierungswettbewerb vorgesehen, um eine den besonderen Standorten geschuldete herausragende Gestaltung zu erreichen.

Diese sog. „Sonderbauten“ sind als Gebäude mit touristischen Gewerbeflächen und Ferienwohnungen geplant.

Sie sind nur als punktförmige Baukörper zulässig, um die Wasserblickmöglichkeiten der Promenadenvillen weitestgehend zu berücksichtigen.

### Baulinie

Aufgrund der geplanten baulich-räumlichen Begrenzung der Wasserlinie des Hafenbeckens bzw. der Ausbildung eines besonderen städtebaulichen Ensembles am Wasser, ist es erforderlich, städtebaulich wichtige Raumkanten und damit die Kubatur der Gebäude an besonderen Stellen im Plangebiet genau zu definieren.

Die Baulinien im Sonderteilgebiet SO 1.2 an der Promenadenaufweitung „Zentraler Platz“ bzw. im SO 2-Gebiet am „Kompassplatz“ dienen insbesondere der Definition von neuen Raumkanten zu den Platzräumen.

### Abweichende Abstandsflächen

Die Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes sehen in Bezug auf die stadtgestalterische Ausbildung der Promenade eine in sich geschlossene parallele Hafenrandbebauung vor, der unmittelbar entlang der Wasserkante Sonderbauten vorgelagert werden, die eine besondere Betonung und vielfältige Raumerlebnisse im Zentrum des Gebietes definieren und gleichzeitig das Wahrzeichen des neuen Stadtquartiers darstellen sollen.

Um diese gewollte städtebauliche Situation mit beidseitig von mehrgeschossigen Gebäuden gefassten Achse zu erreichen, ist gegenüber den in der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) geltenden Abstandsvorschriften eine Abweichung notwendig.

Zur Durchsetzung dieses städtebaulichen Ziels wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ein entsprechend abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen für diese bedeutende Stadtachse, d.h., für die Bebauung beidseitig der Promenade festgesetzt.

- Im Sondergebiet SO 1.2 beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe für die seitlichen Außenwände der Promenadenvillen (Außenwände senkrecht zur Uferpromenade) 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m. Die Reduzierung der Abstandsflächen gegenüber den Anforderungen aus der Landesbauordnung sind hier städtebaulich vertretbar, da die längsseitigen Abstandsflächen gegenüber der Promenade bzw. im rückwärtigen Bereich eingehalten werden können und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dadurch weiterhin gegeben sind.
- Im Sondergebiet SO 1.2 beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe für die promenadenseitigen Außenwände der Sonderbauten (Außenwände parallel zur Uferpromenade) 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m. Die Reduzierung der Abstandsflächen gegenüber den Anforderungen aus der Landesbauordnung sind hier ebenfalls städtebaulich vertretbar, da nur geringfügige Teile der gegenüberliegenden Baukörper in den SO 1.2 „Promenadenvillen“ betroffen sind und die dort betroffenen Grundrisse auch seitlich belichtet, belüftet und besonnt werden können.

Für die übrigen Außenwände gelten die unverringerten Abstandsflächen.

Die Mindestbreite der Erlebnispromenade beträgt 10 m, um den Charakter einer Promenade, die sich von einem Durchgang in anderen Straßen bzw. Wegen deutlich abhebt, zu gewährleisten. Der verbleibende Promenadenraum zwischen den Sonderbauten und den Promenadenvillen ist ausreichend nicht nur für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen, sondern auch zum Aufstellen von Löschfahrzeugen der Feuerwehr, so dass die Festsetzung weiterhin den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes genüge trägt.

Da durch die Anordnung der Baublöcke der Sonderbauten Durchblicke und Schneisen entstehen, wird sich diese Baukörperanordnung auch positiv auf die Durchlüftung des Gesamtquartiers auswirken.

- Im Teilgebiet SO 1.1 ist ebenfalls eine Reduzierung der Abstandsflächen gem. (LBO) erforderlich, um städtebaulich die geplanten Gebäudekörper der Dünenvillen auf kleinteiligen Grundstücken realisieren zu können. In diesem Gebiet beträgt deshalb die erforderliche Abstandsflächentiefe für bis zu zwei Außenwände und bei einer Wandlänge von höchstens 7,0 m eines Gebäudes 0,3 H, für die übrigen Außenwände 0,4 H.

Auch in diesem Teil der Ferienwohnanlage verbleiben trotz der verringerten Abstandsflächen ausreichende Zwischenräume zwischen den Baukörpern. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch bei den festgesetzten geringeren Mindestabständen gewahrt. Eine städtebaulich optimierte Verdichtung der gesamten Ferienhausbebauung ist erforderlich, um das Ziel der Tourismusstrategie 2020 plus der Hansestadt zur Steigerung der Bettenzahl und zur Auslastung der geplanten Saison verlängernden Einrichtungen wie das Erlebniscenter und hochwertige Gastronomie unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betreiben zu können, zu erreichen.

### **5.3 Verkehrliche Erschließung**

Der Priwall ist aus Richtung Westen über die Bundesautobahnen A1, A226 und B 75 bis Travemünde und die Autofähre zum Priwall gut erreichbar. Aus Richtung Osten erreicht man den Priwall über die A 20 und die B 105 bis Dassow, von dort aus über Kreisstraßen bis zur Halbinsel Priwall. Das Sondergebiet „Priwall Waterfront“ liegt unmittelbar an der als Kreisstraße deklarierten Mecklenburger Landstraße mit zwei Zufahrten über die öffentlichen Straßen „Am Priwallhafen“ und „Dünenweg“ (Planstraße A – Teil I).

Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen zum städtebaulichen Konzept „Priwall Waterfront“ wurde bereits im Jahre 2008 und aktualisiert 2014 eine Verkehrsuntersuchung beauftragt (siehe URBANUS GbR, April 2014, Schuh & Co. GmbH, Juli 2014). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, für den Priwall angemessene verkehrliche Rahmenbedingungen zu schaffen sind, dabei geht es vor allem um:

- eine weitere Erhöhung der Verkehrsqualität und der Verkehrssicherheit speziell für den „Umweltverbund“ (zu Fuß, Fahrrad, Linienbus),
- eine langfristige Sicherung einer verträglichen Verkehrsentwicklung mit einem hohen Anteil Kfz-freier oder verkehrsberuhigter Bereiche sowie
- die verkehrlich-städtebauliche Aufwertung der Mecklenburger Landstraße.

Daraus werden folgende drei Zielsetzungen abgeleitet:

- Verbesserung der Attraktivität der Trave-Schiffsverbindungen für Fußgänger und Radfahrer,
- Stabilisierung und ggf. Weiterentwicklung des ÖPNV-Angebotes auf dem Priwall,

- Ordnung und Bewirtschaftung des ruhenden Verkehrs auf dem Priwall (SO 3).

Die Mecklenburger Landstraße ist bereits mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30km/h geregelt.

Durch den Anschluss des Plangebietes über die zwei bereits vorhandenen Straßenverbindungen an die Mecklenburger Landstraße kann die Verkehrslenkung und Verkehrsverteilung auf dem Gelände optimiert werden. An der Zufahrt zur Rezeption ist für Besucher des Gebietes und Strandbesucher ein öffentlicher Parkplatz (SO3) vorgesehen, der bei Bedarf als Parkpalette ausgeführt werden kann. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters ist dieser Bedarf zu gegebener Zeit nach Fertigstellung aller Ferienhausangebote zu überprüfen und erst dann zu entscheiden, ob die Notwendigkeit für eine Parkpalette besteht. Dieser öffentliche Parkplatz soll in die zentrale Verkehrslenkung auf der Festlandseite integriert werden, um rechtzeitig auf Überlastungen hinweisen zu können und nicht zusätzliche Verkehre auf den Priwall zu locken.

Es ist davon auszugehen, dass die Orientierung auf familiengerechten Urlaub dazu führt, dass die Feriengäste überwiegend mit dem PKW anreisen.

Es wird daher für jede Ferienwohnung ein Stellplatz innerhalb des Gebietes angenommen. Vom Grundsatz her ist jedoch ein sparsamer Ausbau aller notwendigen Verkehrsstraßen und bestmögliche Durchlässigkeit des Gebietes durch entsprechende Wegeverbindungen bei weitestgehendem Erhalt von bestehendem Wald (Zufahrt am Priwallhafen) bzw. Grünbeständen (z.B. der sogenannte „Grüne Tunnel mit Wasserblick“ des Dünenweges) geplant, um die Aufenthaltsqualität für Gäste und Besucher nicht durch unnötige Fahrbewegungen einzuschränken. Im Verlauf der Wegeverbindungen ist anzustreben, die Querungen von Straßen im Sinne des Fuß- und Radverkehrs zu gestalten.

### **5.3.1 Innere Erschließung im Sondergebiet**

Die innere Verkehrserschließung des zentralen Bereiches des Bebauungsplangebietes wird hauptsächlich über die Planstraße A – Teil I (Dünenweg) erfolgen, die von der Mecklenburger Landstraße nach Norden abzweigt. Am Ende dieser Straße erfolgt die Unterverteilung des gebietsbezogenen Verkehrs über einen Minikreisverkehr (generell überfahrbare Mittelinsel) (Ø 30 m).

Die Planstraße A Teil I wird nördlich des Kreisverkehrsplatzes als Planstraße A – Teil II weiter nach Norden in das Plangebiet hinein geführt.

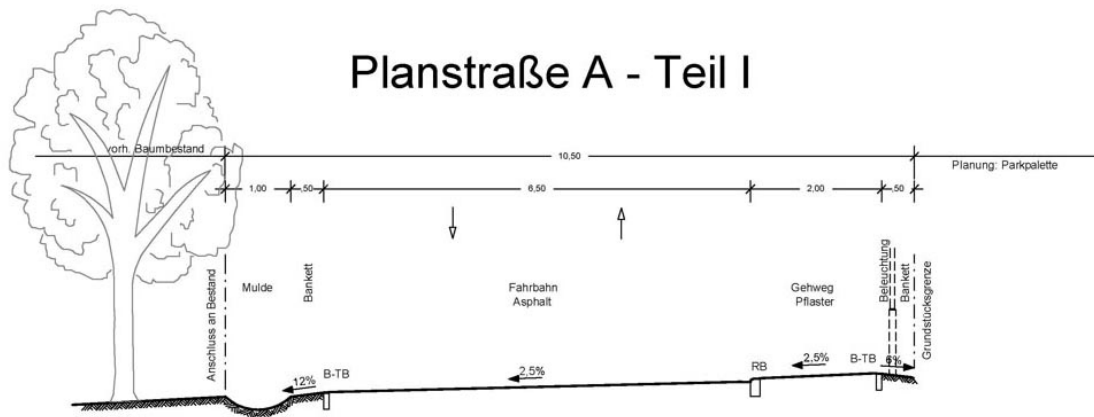
Im ihrem weiteren Verlauf verschwenkt die Straße nach Nordosten und wird als Planstraße B bis in den nördlichen Teil des Sondergebietes ausgebaut. Am Ende dieser Stichstraße wird eine Wendeanlage (Ø 26 m) angeordnet.

Vom nördlichen Ende der Planstraße A – Teil II wird die Planstraße C als Ringstraße mit Einbahnverkehr nach Westen angelegt und im Süden auf den Kreisverkehrsplatz zurückgeführt. Von der Einmündung der Planstraße C in den kleinen Kreisverkehr zweigt die Planstraße D ab. Diese beiden Wohnstraßen übernehmen insbesondere die Verkehrserschließung des Teilbereiches, in dem die Dünenvillen realisiert werden sollen.

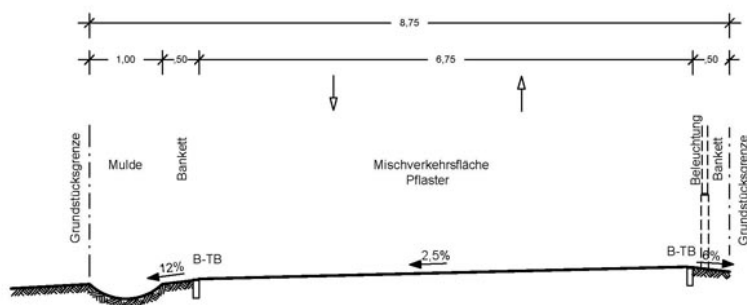
Die Anlieferung bzw. Ver- und Entsorgung der Ladenzeilen in den Erdgeschoss der Promenadenvillen ist auf der dem Wasser abgewandten Seite vorgesehen.

Die Zufahrt für Segler erfolgt über die Straße Am Priwallhafen. Die Zufahrt und der Kompassplatz werden für Gespanne mit Trailer für den Transport von Segelbooten ausgelegt.

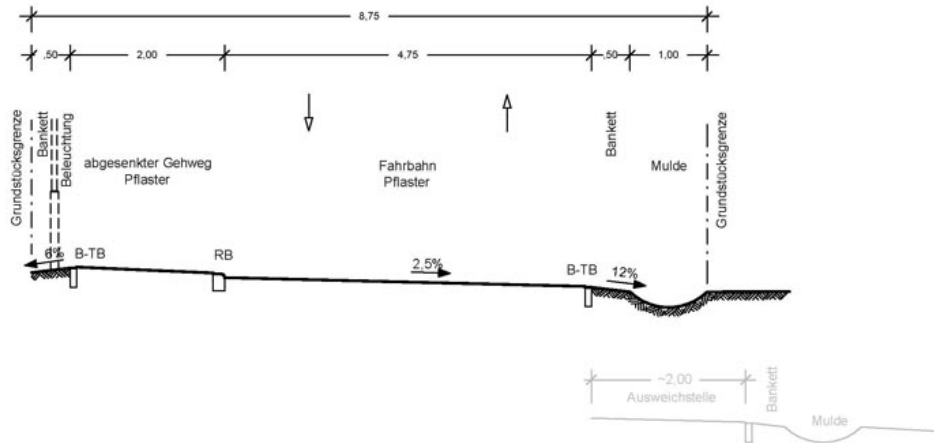
Die Straßenverkehrsflächen variieren je nach ihrer Funktionszuweisung. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Ansprüche der jeweiligen Erschließungssituation werden die Ausbauquerschnitte für die Erschließungsstraße wie folgt gewählt:



### Planstraße A - Teil II

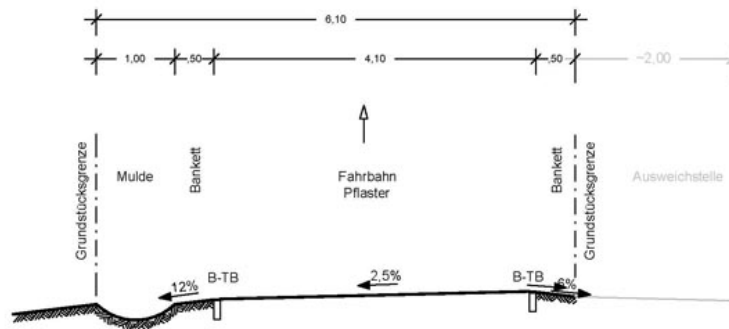


## Planstraße B



## Planstraße C

Ausweichstellen auf privatem Grund



Die notwendigen Maßnahmen zum Ausbau der Erlebnispromenade werden durch die Hansestadt Lübeck getragen. Für den 1. Bauabschnitt Südermole bis Passatsteg liegt bereits eine Förderzusage des Landes Schleswig-Holstein vor, für die weiteren Bauabschnitte bis zum Kompassplatz sollen die Planungen auf der Grundlage der Konzeptstudie von 2013 konkretisiert werden. Entsprechende Förderanträge sind gestellt worden.

Alle notwendigen Baumaßnahmen zum Bau der Planstraßen A – D werden vom Investor übernommen. Die neuen Straßenflächen sollen nach deren Fertigstellung der Hansestadt Lübeck rückübertragen und öffentlich gewidmet werden. Sämtliche dafür notwendige Regelungen sind in einem Erschließungsvertrag zwischen der Priwall Waterfront AG und der Hansestadt Lübeck vor Satzungsbeschluss zum B-Plan abzuschließen

#### Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich

Die im Plangebiet neu auszubauenden Straßen (Planstraße A – Teil I und II und die Planstraßen B, C und D) werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung geplant. Die Anlage dieser Fläche dient ausschließlich dem durch das Plangebiet verursachten Verkehrsaufkommen und ist somit in erster Linie als Maßnahme zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung zu sehen, auch die öffentlichen Verkehrsräume attraktiv zu gestalten und den Gästen, insbesondere Kindern der Anlage eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Durch die höhengleiche Ausbildung des Straßenraumes und den Verzicht auf eine Trennung der Verkehrsarten wird eine quartiersgerechte Gestaltung des Verkehrsraumes angestrebt.

#### Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich/ Erlebnispromenade

Charakteristisch für den Entwurf der neuen „Waterfront“ ist, neben der differenzierten und unverwechselbaren Architekturtypologie und der Hafenanlage, die Anordnung und Funktionszuweisung der öffentlichen Verkehrsflächen. Den öffentlichen Straßenräumen kommt hierbei in besonderem Maße die Aufgabe zu, die städtebaulichen Besonderheiten des Quartiers zu unterstützen, zu ergänzen und hervorzuheben.

Um insbesondere der attraktiven Lage des Standortes am Priwallhafen gerecht zu werden und um den Bewohnern, Besuchern und Beschäftigten in diesem Gebiet ein attraktives Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität bieten zu können, wird entlang der Wasserlinie des Hafenbeckens eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich – Erlebnispromenade ausgewiesen. Diese Promenade soll zum flanieren einladen und den Nutzern ein durchgängig erlebbares „maritimes Flair“ vermitteln; sie ist deshalb ein zentraler Baustein im Gestaltungskonzept. Im Zusammenwirken mit dem angestrebten Nutzungsmix von Cafés, Restaurants, touristischen Einrichtungen wie z.B. der Ostseestation und der Freizeitwohnnutzung mit Blick aufs Wasser, wird diese Wegeachse den besonderen Charakter des neuen Stadtquartiers für Urlauber und Tagesgäste bestimmen.

Für die Attraktivität der Promenade wird eine möglichst hohe Gestaltungsqualität angestrebt. Sie wird sich dementsprechend vorrangig an den Bedürfnissen für Fußgänger mit einer großzügigen, offenen Uferrandgestaltung, die zum Verweilen einlädt, orientieren.

Gegliedert wird die Promenade in der Mitte durch die Ausbildung eines „zentralen Platzes“ als „Herz“ der gesamten Anlage, der vielfältigen und auch temporären Nutzungen dienen soll. An diesem zentralen Platz werden unmittelbar am Steg unterhalb der Treppenstufen

Standorte zur Kurzzeitlagerung von Booten für Rast machende Ruderer bzw. Kanuten vorgesehen.

Am nördlichen Ende der Uferpromenade wird eine weitere Platzaufweitung, im Bereich des Anlegers für das Veranstaltungsschiff „Passat“, dem Wahrzeichen von Travemünde angeordnet. Auf dem Schiff finden Veranstaltungen, Hochzeiten, Besichtigungen und weitere Events statt. Die Zufahrt für Gäste aber vor allem für Lieferfahrzeuge der Passat ist über die Planstraße B bis zum Wendehammer gewährleistet.

Diese Zufahrt dient ebenfalls den Bedürfnissen der Segler des Sportboothafens, die ihre Schiffe an den Stegen der Nord-Ostseite des Passathafens liegen haben. Am Wendehammer der Planstraße B sind daher Kurzzeitstellplätze, ein Standort für Seglerkarren sowie Sanitärräume vorgesehen.

Die Promenade ist vorrangig den Fußgängern vorbehalten. Die Anlieferung der Läden und Gastronomie ist von der Rückseite vorgesehen. In Ausnahmefällen können Liefer- und Versorgungsfahrzeuge für die Promenadenvillen und Sonderbauten sowie für die „Passat“ zeitlich stark eingeschränkt über die Promenade geführt werden. Die Befahrbarkeit für die Feuerwehr und Notfallfahrzeuge ist inkl. Anfahrbarkeit / Anleitemöglichkeit der Promenadenvillen aufgrund der Breite des Fußgängerbereiches gewährleistet.

Konkrete Standorte für Behindertenstellplätze werden im Rahmen der technischen Planumsetzung am Beginn und am Ende der Promenade angeordnet werden.

#### Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich am Kompassplatz

Dieser Platz wird dem Namen entsprechend als westlicher Abschluss der Promenade insbesondere auf die funktionalen Bedürfnisse des Sportboothafens und die damit zusammenhängenden Funktionen ausgerichtet.

Diese Fläche erstreckt sich von der Straße Am Priwallhafen nach Norden bis unmittelbar an die Uferlinie. Die Erreichbarkeit der Krananlage und der Slipanlage, die Rangiermöglichkeit für Lastzüge und Fahrzeuge mit Trailern sowie ein barrierefreier Zugang zum umlaufenden Steg um den Sportboothafen der als öffentlicher Steg ein besonderes Erlebnis verspricht, werden somit gesichert.

Unmittelbar am Kompassplatz sind Kurzzeitstellplätze sowie ein Standort für Seglerkarren vorgesehen. Der Hafenmeister sowie Sanitär-, Abstell- und Vereinsräume für die Segelvereine werden in einem Gebäude im Bereich des SO 2 untergebracht. Weitere Abstellräume werden außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes auf den Flächen der Winterlager für Boote bzw. Stellplätze für den Sportboothafen (B-Plan 33.06.00 Mecklenburger Landstraße (ehem. Krankenhaus Priwall) vorgesehen.

#### Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg

Um den im Plangebiet verlaufenden Ostseeküstenradweg zwischen der Straße Am Priwallhafen und dem Kreisverkehrsplatz an der Planstraße A zu sichern, wird im südlichen Teil des Sondergebietes, innerhalb von Waldflächen, ein bereits bestehender Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.



Innerhalb des Gebietes, insbesondere im Bereich der Promenade werden ausreichend Fahrradbügel vorgesehen, deren Standorte im weiteren Verfahren abzustimmen sind.

Der Ostseeküstenradweg führt von der dänisch-deutschen Grenze entlang der gesamten Ostseeküste bis zur deutsch-polnischen Grenze und ist einer der schönsten Radwege Deutschlands.

#### Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg mit Zufahrtsrecht für den angrenzenden BP 33.04.00 gewerbliche Ferienhausanlage Priwall

Vom Kreisverkehrsplatz wird der Ostseeküstenradweg nach Nordosten auf dem vorhandenen Dünenweg weitergeführt. Auf einem Abschnitt von ca. 90 m Länge dient der Fuß- und Radweg gleichzeitig als Zufahrt (nicht als Ausfahrt) für die im Bebauungsplan 33.04.00 entstandenen Feriendörfer. Es ist zukünftig vorgesehen, die Rezeption im Bereich SO 1.4 für sämtliche Ferienhausgebiete innerhalb der B-Pläne 33.05.00 und 33.04.00 zu nutzen. Die jetzige Rezeption im Bereich der Ferienhäuser „Priwall Strand“ wird dann aufgegeben und zukünftig als Zu- und Abfahrt während des Aufenthaltes dort genutzt. Um diese Zufahrt sowie den Fuß- und Radverkehr zu ermöglichen, wird der Abschnitt des Dünenweges bis zur Einfahrt zu den gewerblichen Ferienhäusern „Priwall Strand“ auf eine Breite von 6,12 m festgelegt.

#### Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg mit Fahrrecht für den Kurbetrieb

In seinem weiteren Verlauf darf der Ostseeküstenradweg in eingeschränkter Form für den Fahrverkehr auch im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb, der für die Strandpflege und Unterhaltung der Wege und öffentlichen Einrichtungen zuständig ist, genutzt werden.

### **5.3.2 Gemeinschaftsstellplätze, Nebenanlagen**

Aufgrund der gewünschten baulichen Dichte bzw. um die privaten und öffentlichen Freiflächen weitgehend von parkenden Fahrzeugen freizuhalten, bleibt die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen auf die hierfür im Plangebiet ausgewiesenen Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze beschränkt.

Im Sondergebiet „reine Ferienwohnanlage“ und „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“ (SO 1.1 und SO 1.2) sind Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig; Stellplätze können hier nur ausnahmsweise für besondere Zwecke (z.B. als Behindertenstellplätze) zugelassen werden.

Offene Stellplatzanlagen sind im Norden der Planstraße C. sowie in dem Sondergebiet SO 1.5 südwestlich der Planstraße B geplant.

Kurzzeitstellplätze für Segler sind am Kompassplatz (SO 2) und am Passatplatz (SO 2) untergebracht.

Unmittelbar vor der Rezeption (SO 1.4) ist ein öffentlicher Parkplatz (SO 3) vorgesehen, da innerhalb des Gebietes keine Besucherparkplätze gewollt sind. Die Möglichkeiten zum Bau eines Parkdecks als Ersatz für die Stellplätze werden durch die Ausweisung überbaubarer Flächen gesichert.

Um die notwendige Anzahl von Stellplätzen (1ST je FeWo) zu erreichen, und ebenerdige Stellplätze aus städtebaulichen Gründen nur in einer verträglichen Anzahl gewollt sind, ist die Errichtung der notwendigen Stellplatzanlagen an der Planstraße B und östlich der Bootshalle in den Sondergebieten SO 1.5 „Stellplatzanlage“ festgesetzt.

Um die massive Wirkung dieser Anlagen zu mildern, werden Eingrünungen festgesetzt (T: F: Nr. 8.11).

Stellplätze sind grundsätzlich mit versickerungsfähigen Oberflächen auszuführen.

Im Sondergebiet SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ sind Nebengebäude unzulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im SO 1.1 nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das Erscheinungsbild der geplanten Dünenlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

### **5.3.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)**

Die Erreichbarkeit des Priwall ist über die ganzjährig verkehrende Autofähre (an der Mecklenburger Landstraße) gewährleistet, die bedarfsabhängig mit ein bis drei Fähren verkehrt.

Als weiteres ÖPNV-Angebot auf dem Priwall gibt es saisonbedingt die Personenfähre (Norderfähre), das Schiff soll im Jahre 2015 gegen ein neues ausgetauscht werden, das dann barrierefrei für Personen mit Rollator, Kinderwagen, Fahrräder eine deutliche Verbesserung darstellt. Je nach Bedarf ist eine Verlängerung des Einsatzes über die jetzigen Saisonzeiten hinaus zu prüfen.

Der Priwall ist derzeit im Zweistundentakt über die Buslinie 38 der Lübeck und Travemünde Verkehrsgesellschaft (LVG) mit Haltestellen direkt an der Mecklenburger Landstraße an das ÖPNV-Netz angebunden. Sonn- und Feiertags wird der Priwall nicht bedient. Nach Realisierung aller Einrichtungen soll eine Überprüfung sowohl der bestehenden Standorte der Haltestellen als auch der zeitlichen Taktung/Bedienung vorgenommen werden.

Die Linie 38 befährt den Streckenabschnitt Wellenschlag -Mecklenburger Landstraße – Wiekstraße – Priwallfähre und weiter in Travemünde bis zum Gewerbegebiet "Gneversdorfer Weg", dort besteht eine Umsteigemöglichkeit zum Strandbahnhof.

### **5.3.4 Geh- und Fahrrechte**

Nördlich des geplanten Rezeptionsgebäudes, auf der Fläche SO 1.4 wird ein Geh- und Fahrrecht ausgewiesen.

Diese Fläche schließt im Osten an den Kreisverkehrsplatz an und sichert die bisherige Zufahrt des ehem. Priwallkrankenhauses über die Planstraße A Teil I (Dünenweg), das außerhalb des Plangebietes liegt. Eine Zufahrt zu den Flächen des ehemaligen Krankenhausgeländes ist erforderlich, um die dort vorgesehenen Winterlagerplätze bzw. die notwendigen Stellplätze für den Sportboothafen zu erschließen. Die Zugänglichkeit des Krankenhausgeländes von Süden über eine Zufahrt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist weiterhin möglich.

Von der Promenade aus verläuft nach Süden eine Fläche mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit. Hierbei handelt es sich um eine Fußwegeverbindung, die auf kürzestem Wege die Uferpromenade entlang des Dünenvillengeländes und über die Waldflächen mit der Mecklenburger Landstraße verbindet. Über diese Wegeverbindung wird der fußläufige Durchgang vom Hafengelände zum Wald mit dem Spiel und Bolzplatz und bis zur Kreisstraße für die Allgemeinheit sichergestellt. Diese Wegeverbindung dient der Durchlässigkeit der gesamten Anlage.

Von der Planstraße B verläuft eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Versorger, um die Anbindung der Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität / Trafostation sicherzustellen.

## **5.4 Wärme-, Energie- und Trinkwasserversorgung und Entsorgung**

### Gas-, Energie- und Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung sowie der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die örtlichen Versorger (Stadtwerke Lübeck, Telekom AG u.a.).

### Löschwasserbedarf

Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung sowie die Festlegung der erforderlichen Hydrantenabstände werden einvernehmlich zwischen Feuerwehr, der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle abgestimmt.

### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet soll in das öffentliche Netz der Entsorgungsbetriebe abgeleitet werden. Die in Frage kommenden Leitungen befinden sich in der Straße "Am Priwallhafen" und in der Planstraße A – Teil I.

Die Schmutzwassersammelleitungen in den neuen Sondergebietsflächen werden im Zuge des Straßenausbaus in den neutrassierten Straßenverkehrsflächen verlegt. Über Freigefälleleitungen werden sie an das Leitungsnetz der bestehenden Entsorgungsanlagen angeschlossen und der Kläranlage auf dem Priwall zugeführt. Die Anlage ist ausreichend bemessen und kann das zusätzlich anfallende Schmutzwasser ohne weitere Kapazitätserweiterungen ordnungsgemäß entsorgen. Sollte ein Anschluss im Freigefälle aufgrund der Tiefenlage nicht möglich sein, ist das anfallende Abwasser über eine öffentliche Pumpstation in das bestehende Kanalnetz zu fördern. Hierfür wird eine „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Zweckbestimmung: „Abwasser“ unmittelbar neben der öffentlichen Straßenfläche ausgewiesen (nördlich der Wendeanlage Planstraße A –Teil 1 -).

Im Bereich des bestehenden Sportboothafens am Kompassplatz wird eine Fäkalannahmestation für Sportboote, die an die neuen Entwässerungsanlagen umgeschlossen werden soll, eingerichtet. Die Funktion ist dauerhaft zu sichern.

Bodenuntersuchungen im Verlauf der Promenade haben an allen Bohrungen Sandboden mit guter Trag- und Versickerungsfähigkeit festgestellt.

Vor diesem Hintergrund kann das auf den Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A bis D anfallende unverschmutzte Regenwasser über die im Straßenseitenraum angelegten Versickerungsmulden an den Untergrund abgegeben werden.

Das Regenwasser der Fußgängerbereiche der Uferpromenade mit seinen zugeordneten Plätzen wird gesammelt und in die Wasserflächen des Passathafens bzw. die Trave entwässert. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Aufgrund der überwiegend für die Versickerung geeigneten Sandböden sowie der ausreichenden Grundwasserflurabstände ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken im Bereich der Sondergebiete grundsätzlich möglich. Die Versickerungsanlagen sind durch die Grundstückseigentümer zu beantragen und zu bauen, es müssen Flächen dafür bereitgehalten werden. Die Kosten trägt der Bauherr. In Bezug auf die Versickerung des Oberflächenwassers stehen verschiedene technische Möglichkeiten zur Verfügung, so dass eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung genau auf den Standort zugeschnitten werden kann.

Um das bei Starkregenereignissen anfallend Niederschlagswasser schadlos abzuleiten sind Notwasserwege erforderlich. Die Trassen sind durchgängig von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Festlegung der Trassen erfolgt in der technischen Planumsetzung.

Für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses wird über die textliche Festsetzung Nr. 9.8 geregelt, dass in den Teilgebieten SO 1.1 und 1.2 nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 15° zulässig sind. Die Dachflächen sind mit Ausnahme von Belichtungsflächen und technischen Aufbauten extensiv begrünt auszuführen; die Vegetationsschicht muss dabei eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

Sowohl für die Versickerung des Regenwassers von den Straßenflächen als auch des Regenwassers von den Privatgrundstücken sind Anträge auf Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

### Wärmeversorgung

Das Energieversorgungskonzept Priwall Waterfront von KApplus Ingenieurbüro Vollert schlägt für die Wärmeversorgung des Plangebietes eine dezentrale Wärmeversorgung vor. Dieses Versorgungskonzept wird in der weiteren Planung verfolgt und in der Planumsetzung konkretisiert.

## **5.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die auf der Fläche nördlich der Mecklenburger Landstraße gelegene Gasdruckreglerstation, die Fläche für die Abwasserpumpstation und die neue Trafostation werden im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Die Erschließung der Betriebsgrundstücke kann von der Kreisstraße bzw. der Planstraße B erfolgen.

Darüber hinaus werden an drei Stellen im zentralen Bereich des Sondergebietes zusätzliche Flächen für Abfallsammelstellen eingerichtet.

### 5.5.1 Leitungsrechte

Im gesamten Gebiet sind Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Fernwärme, Strom, Telekommunikation, Abwasser) vorhanden. Die aufgrund der neuen Straßentrassierung notwendige Verlegung der Leitungen in zukünftig öffentlichen Straßen bzw. Wegen wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens berücksichtigt. Leitungsrechte sind nicht erforderlich. Wesentliche Leitungsrechte für Regen- und Schmutzwasser wurden in den Teilgebieten SO 1.2 „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“ Bautypologie: Promenadenvillen zeichnerisch festgesetzt.

Der Betrieb der vorhandenen Leitungen muss bis zur Fertigstellung der geplanten Leitungen durch den Bauherrn gewährleistet werden.

### 5.6 Lärmschutz

Aufgrund der örtlichen Lage wirken auf die Planfläche die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs, des Hafens, des Kreuzfahreranliegers Ostpreußenkai sowie von maritimen gewerblichen Nutzungen ein. Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird ein zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Zur Ermittlung dieser in das Plangebiet einwirkenden und der im Plangebiet verursachten Geräuschemissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 33.05.00 – „Priwall Waterfront Teilbereich 1“ der Hansestadt Lübeck durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG. erarbeitet.

Als Ergebnis der zur Ermittlung und Bewertung der Geräuschemissionen durchgeführten Berechnungen ist festzustellen, dass aufgrund der auf die Planfläche einwirkenden Lärmbelastungen aus gewerblicher Nutzung im Hinblick auf diese gewerblich verursachten Schalleinwirkungen, im Bebauungsplan keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind.

Für die Schallquellen innerhalb des Plangebietes (Sport- und Freizeitlärm, vorhabenbezogenes Verkehrsaufkommen, Parkplätze) ist festzustellen, dass die Auswirkungen der emittierenden Geräusche ebenfalls die Orientierungswerte einhalten.

In Bezug auf den Straßen- und Schiffsverkehr treten Überschreitungen der Orientierungswerte im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes nachts um bis zu 9 dB(A) auf, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten bzw. unterschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte in der Nacht wird im Sinne der Lärmvorsorge die Darstellung der im schalltechnischen Bericht ermittelten Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Einstufung der Lärmpegelbereiche erfolgt auf der Basis der DIN 4109<sup>1</sup>. Demnach müssen zum Schutz gegen Außenlärm die Außenbauteile von Gebäuden bestimmten Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen. Dazu wurden die zu erwartenden maßgeblichen Außenpegel ermittelt, denen die entsprechenden Lärmpegelbereiche und die erforderlichen resultierenden Mindest-Schalldämm-Maße zuzuordnen sind.

---

<sup>1</sup> DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ (November 1989) Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Im Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche II bis IV errechnet worden. Dem Lärmpegelbereich II muss in der Regel kein resultierendes Mindest-Schalldämm-Maß zugeordnet werden, da die hier erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bereits durch die aus der Energieeinsparungsverordnung resultierenden Anforderungen an Außenbauteile eingehalten werden. Daher sind lediglich in den Lärmpegelbereichen III und IV erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen.

Der zentrale mittlere Teil des Plangebietes ist in den Lärmpegelbereich II einzuordnen. Das allgemeine Wohngebiet im Süden des Plangebietes (entlang der Mecklenburger Landstraße) befindet sich teilweise im Lärmpegelbereich III, der nördliche Teil des Sondergebietes in den Lärmpegelbereichen III und IV.

### 5.6.1 Passiver Lärmschutz an Gebäuden

Auf der Grundlage der vorliegenden Schallimmissionsuntersuchung setzt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und für diese Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der ausgeübten Nutzungen, Mindestschalldämm-Maße für die Außenbauteile der Gebäude fest. Sie dienen als Bemessungsgrundlage für die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile.

In den Lärmpegelbereichen III und IV müssen die Außenbauteile mindestens folgende Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung erfüllen:

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in (Ferien-) Wohnungen und ähnlichen Räumen	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnlichen Räumen
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB

Für die Außenwände von Aufenthaltsräumen, die in den Lärmpegelbereiche II und IV liegen, die zur Planstraße B bzw. nach Südosten ausgerichtet sind, sind um 5 dB(A) geringere Schalldämm-Maße erforderlich.

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in (Ferien-)Wohnungen festgesetzten Werte.

Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch andere Maßnahmen wie Gebäudestellung ein gemäß DIN 4109 hinreichender Schallschutz nachgewiesen wird.

In den Lärmpegelbereichen III und IV ist für Übernachtungsräume der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemeine anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Um mögliche Lärmkonflikte in den benachbarten Promenadenvillen (SO 1.2) auszuschließen wird über die textliche Festsetzung Nr. 6.3 festgesetzt, dass die nordwestliche Außenwand der Bootshalle im SO 2 „Wassersportgebiet“ als geschlossene schalldämmte Außenwand ohne zu öffnende Fenster oder sonstige Öffnungen herzustellen ist.

## **5.7 Grün/ Natur/ Landschaft**

### **5.7.1 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung - Parkähnlicher Baumbestand**

Im Bereich des vorhandenen Waldes wird ein 30 m breiter, an die zukünftigen Sondergebiete und Verkehrsflächen angrenzender Streifen des vorhandenen Waldes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkähnlicher Baumbestand“ ausgewiesen.

Um die bisher als Campingplatz genutzten Flächen für eine Neubebauung mit Ferienhäusern wirtschaftlich nutzen zu können, wird zur Vermeidung von Abholzungen bzw. Erhalt des vorhandenen Baumbestandes mit ausgebildetem Waldrand (erforderlicher Waldabstand gemäß § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein) eine dauernde Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG in einem 30 m Streifen, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen zu einer öffentlichen Grünfläche mit Baumbestand vorgesehen.

Dabei soll der vorhandene Baumbestand mit Waldcharakter in der Grünfläche erhalten bleiben.

Die touristisch zu nutzenden Flächen unmittelbar an der Ostsee/Lübecker Bucht sind auf dem Gebiet der Hansestadt Lübeck äußerst begrenzt. Da die Travemünder Festlandseite bereits intensiv touristisch genutzt wird, bietet nur noch der nördliche Priwall das Potential für eine nachfragegerechte, familienfreundliche Ferienhausbebauung. Die überplanten Flächen sind bereits rund um den Passathafen und auf den Flächen des aufzugebenden Campingplatzes mehr oder weniger intensiv genutzt.

### **5.7.2 Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung - Spielplatz und Zweckbestimmung - Bolzplatz / Ballspielfeld**

Der vorhandene Bolzplatz und der vorhandene Spielplatz nördlich der Mecklenburger Landstraße werden innerhalb der Waldfläche durch entsprechende Festsetzungen planerisch gesichert.

Zusammen mit den benachbarten Waldflächen wird für Kinder aus dem Plangebiet, aber auch für auswärtige Kinder von Besuchern ein positives Umfeld geschaffen. Somit stehen Kindern und Jugendlichen ausreichende Spiel- und Bewegungsräume zur Verfügung. Die direkte Zugänglichkeit der Bolz- und Spielplatzflächen werden durch ihre Lage an einem öffentlichen Fuß- und Radweg sichergestellt.

Gleichzeitig kann über diese gute fußläufige Wegeverbindung eine Vernetzung mit anderen Teilen des Baugebietes hergestellt werden.

Zusätzlich werden im Rahmen der Neugestaltung der Promenade weitere Spieleinrichtungen für Kinder vorgesehen, deren Ausgestaltung in der konkreten Ausführungsplanung mit entsprechender Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47f GO abgestimmt werden sollen.

### **5.7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist ein Schutzbereich am westlichen Rand der Waldfläche umgrenzt als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Diese Fläche wird zum Schutz der in die Sondergebietsflächen hineinragenden Kronentraufen- und Wurzelbereiche des Waldrandes ausgewiesen.

Im Bereich der geplanten Rezeptionsbebauung (SO 1.4) ist ein erhaltenswerter Einzelbaum vorhanden, der als zu erhalten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt wird, um diesen orts- und landschaftsbildprägenden Baum in seinem Bestand zu sichern. Weitere besonders schützenswerte Einzelbaumbestände befinden sich innerhalb von öffentlichen Grünflächen und werden somit gesichert.

Entlang der Planstraße A, nördlich des geplanten Rezeptionsgebäudes (Sondergebiet SO 1.4), unmittelbar an der Einfahrt Planstraße A und Mecklenburger Landstraße (Sondergebiet SO 3) sowie an der Nordseite des Dünenweges sind private Grünflächen innerhalb der Sondergebietsflächen umgrenzt als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Auf diesen Flächen haben sich schützenswerte Gehölzbestände entwickelt, die in ihren Beständen gesichert werden sollen, damit sie weiter ihre bereits bestehenden Eingrünungs- und Abschirmungsfunktionen erfüllen können, so dass ein Eingriff in diese Grünbestände nicht erfolgt, bzw. sie vollständig erhalten bleiben.

Entlang des nördlichen Teils der Planstraße C und zwischen der westlich der Planstraße A – Teil II gelegen Fläche für Dünenvillen (SO 1.1) sind Sondergebietsflächen umgrenzt als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Auf diesen Flächen werden zur Eingrünung der an diesen Stellen angelegten offenen Gemeinschaftsstellplätze, als Abschirmung zu den Grundstücken der Dünenvillen Pflanzstreifen angelegt.

Die zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich und zum Artenschutz erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der textlichen Festsetzungen konkretisiert. Die Beschreibung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht (Punkt 6. ff) zu entnehmen.

#### **5.7.4 Wasserflächen**

Die Wasserfläche des Passathafens wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen und ihrer Bedeutung für den Wassersport als Wasserfläche im Bebauungsplan ausgewiesen.

Unterschieden werden hierbei die unterschiedlichen Nutzungen in Form der Zweckbestimmungen für

- Sportboothafen  
(Hier sind Bootsliegeplätze für Sportboote aller Art sowie Steganlagen zulässig. Um eine höhere Flexibilität in der Nutzungsauslastung zu erzielen, können ausnahmsweise weitere Nutzungen, wie gewerbliche Bootsvermietung und notwendige Einrichtungen für Ausflugsfahrten zugelassen werden.)
- Veranstaltungsschiff  
(Hier ist die dauerhafte ortsfeste Nutzung von Schiffen als Veranstaltungsschiff mit vorübergehender Beherbergung sowie die Errichtung von und der Betrieb zugehöriger Steganlagen zulässig.)



- Schiffsanlegestelle  
(Hier sind die Errichtung und der Betrieb von Stegen zum Zwecke der Fährschifffahrt zulässig.)

Die travesseitige Sichtbarkeit der Uferfeuerlinie wird zu jeder Zeit gewährleistet und wird nicht durch die Planung gefährdet.

### 5.7.5 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Zum Schutz vor Überflutungen von Räumen, die dem Aufenthalt von Personen dienen bzw. dazu geeignet sind, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens 3,5 m über NHN nicht unterschreiten (Festsetzung Nr. 7.1).

Dieser Pegelstand entspricht dem bisher höchsten gemessenen Hochwasser an der Ostsee vom 13.11.1872 und stellt den Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee dar. Somit ist ausreichender Schutz für die Bebauung im Sondergebiet berücksichtigt.

In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen darüber hinaus gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten und in der Planumsetzung beachtet werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
- Lagerung Wasser gefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

Bei Unterschreitung der Höhe von NN + 3,50 m sind in der Planumsetzung folgende Belange zu berücksichtigen:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung Wasser gefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern hat in der Planumsetzung Berücksichtigung zu finden.

Sollte bei Starkregenereignissen ein Abfluss in die Versickerungsanlagen nicht möglich, bzw. sollten diese überlastet sein, ist Sorge zu tragen, dass das anfallende Niederschlagswasser über Notwasserwege direkt in die Trave, oder gegebenenfalls in die öffentlichen Grünanlagen abfließen kann. Die technische Ausführung dieser Notwasserwege wird in der Erschließungsplanung festgelegt.

### **5.7.6 Räume für den Katastrophenfall**

Der Priwall ist von der Travemünder Seite nur über die beiden Fähren erreichbar. Im Katastrophenfall – Sturm, Hochwasser o.ä. – muss wie bisher auch gewährleistet sein, dass entsprechende Rettungsdienste, insbesondere die Feuerwehr, Möglichkeiten zum Aufstellen von Fahrzeugen und Notfallunterkünften für Rettungspersonal zur Verfügung stehen. Dies ist auf den Flächen der öffentlichen Promenade (Höhe üNNH über 3,50m) für entsprechende Fahrzeuge und im geplanten Hafenmeisterhaus möglich.

### **5.7.7 Waldflächen**

Der zur Entwicklung der geplanten „Priwall Waterfront“ gewählte Standort liegt in unmittelbarer Nähe zu zwei bestehenden Waldflächen, die sich aus Mischwald mit älteren Laubbaumbeständen zusammensetzen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden bei der Flächenausweisung diese Waldbestände weitgehend berücksichtigt und als Fläche für Wald ausgewiesen so dass die Funktionen der Waldflächen erhalten bleiben.

Zum Schutz des Waldrandes wurden öffentliche Grünflächen zu den neuangrenzenden Sondergebietsflächen mit einem Abstand zu den Waldrändern ausgewiesen, um die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Forstflächen zu minimieren.

Durch den Erhalt des Waldes soll nachhaltig der Naturraumcharakter des Priwalls gesichert werden, der neben den Wasserflächen ein prägendes Landschaftsbildelement der Halbinsel Priwall darstellt.

Der durch die geplante Priwallentwicklung verursachte Waldverlust beläuft sich auf ca. 1,7 ha. Nach Genehmigung einer dauerhaften Waldumwandlung seitens der Unteren Forstbehörde ist eine Ersatzaufforstung gemäß § 9 Abs. 4 LWaldG (2004) in einer Größenordnung von 1:3 beabsichtigt.

## **5.8 Baugestalterische Regelungen**

### Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude

#### Oberstes Vollgeschoss

Mit den Regelungen zur Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses in den Teilgebieten SO 1.1 und SO 1.2 (textliche Festsetzungen Nr. 9.1 und Nr. 9.2) soll der städtebauliche Eindruck eines Staffelgeschosses erzielt werden. Durch das Zurückspringen dieses Geschosses gegenüber den darunterliegenden Geschossen soll die Wirkung der Gebäudekubaturen gestalterisch positiv beeinflusst werden.

#### Erdgeschosshöhen

Durch die Regelungen zu den Erdgeschosshöhen der Promenadenvillen (T. F. Nr. 9.3) sollen für die touristische Infrastruktur und Versorgung angemessene Raumhöhen sichergestellt werden.

#### Fassadengestaltung: Materialität, Farbspektrum und untergeordnete Bauteile

Mit der Festsetzung Nr. 9.4 soll eine gebietseinheitliche, der geplanten Bäderarchitektur entsprechenden Reglementierung zur Materialität bzw. dem Farbspektrum erzielt werden.

Da für die als „Sonderbauten“ bezeichneten Baufelder an der Promenadenkante derzeit ein Architektenwettbewerb vorbereitet wird, wird auf Regelungen zur Fassadengestaltung für die „Sonderbauten“ verzichtet. Die getroffenen Festsetzungen erlauben einen Spielraum für besondere Ergebnisse aus dem Wettbewerb.

Untergeordnete Bauteile (siehe Festsetzung Nr. 9.5 und 9.6) wie Trennwände und Schiebeläden haben sich in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper und den Fassadenverkleidungen unterzuordnen.

#### Grundstückseinfriedungen

Im Teilgebiet SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ werden aus stadtgestalterischen Gründen und dem Schutz des Landschaftsbildes Mauern, Zäune und sonstige bauliche Anlagen als Grundstückseinfriedungen grundsätzlich ausgeschlossen. Diese Form der Grundstückseinfriedungen würden dem Bild einer Dünenlandschaft widersprechen. Vorbild für die Gestaltung sind die bereits ausgeführten Freiflächengestaltungen der angrenzenden Ferienhausanlage.

In den Sondergebieten SO 1.2 „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“ wird festgesetzt, dass entlang der promenadenseitigen und der seitlichen Grundstücksgrenzen der Promenadenvillen Geländer aus Metall mit Verstreben bis zu einer maximalen Höhe von 1,1 m zulässig sind. Windschutzwände sind nur für außergastronomische Nutzungen und nur aus durchsichtigem Klarglas in rechteckigen Formaten zulässig. Für Wohnnutzungen können Windschutzwände nur ausnahmsweise für die unmittelbar am Passathafen gelegenen Wasservillen zugelassen werden.

Diese Reglementierungen sollen dazu beitragen, privaten Bereichen einen gewissen Sicht- und Windschutz zu ermöglichen, jedoch nicht gegenüber öffentlichen Bereichen vollständig gegeneinander abzuschotten und den Gesamtgebietszusammenhang „Priwall Waterfont“ weiterhin sichtbar werden zu lassen.

#### Dachformen und Dacheindeckungen

Für die Teilgebiete SO 1.1 und 1.2 werden ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer festgesetzt. Ein homogenes und damit ruhiges Stadtbild soll damit unterstützt werden. Die Dachflächen sind extensiv begrünt auszuführen.

### Technische Aufbauten

Um die optische Wahrnehmung von technischen Aufbauten zu mildern wird über die Festsetzung Nr. 9.9 bestimmt, dass in den Teilgebieten SO 1.2 und SO 1.3 Lüftungsanlagen und sonstige technische Aufbauten nur auf den promenaden- bzw wasserabgewandten Gebäudeseiten zulässig sind. Die Wahrnehmung der Silhouette der Neubebauung um den Passathafen vom inneren Kurgebiet Travemündes bzw. auch von der Trave her erfordert Regelungen, die störende Einrichtungen vermeidet.

### Regelungen für Werbeanlagen

Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen, werden aus gestalterischen Gründen Festsetzungen (Nr. 10.1 – 10.6) zu Form, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Diese Regelungen orientieren sich an dem Entwurf der Werbeanlagensatzung, die für die Altstadt Travemündes vorgesehen ist und sollen zu einer einheitlichen Gestaltung des Kurortes beitragen. Die gesamte Neubebauung ermöglicht einheitliche Vorgaben für alle neu sich ansiedelnden Betriebe, die Wettbewerbsbedingungen werden dadurch nicht eingeschränkt. Darüber hinaus sind Festsetzungen zum Verbot von grellem oder wechselndem Licht auch aus den Anforderungen der Bundeswasserstraße erforderlich (siehe Hinweis D).

## **5.9 Fläche für ein Schifffahrtszeichen**

In der äußersten südöstlichen Ecke des Teilgebietes SO 3 steht unmittelbar nördlich der Mecklenburger Landstraße ein Schifffahrtszeichen, dessen Standort als sonstiges Planzeichen in die Planzeichnung aufgenommen wird.

## **5.10 Textliche Hinweise**

A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.

B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn und während der Bauarbeiten sind daher u.U. weitergehende Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren.

Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

C Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

D Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

E Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), insbesondere die folgenden, in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften, können im Fachbereich Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 – i-Punkt / Foyer (Erdgeschoss) während der Dienstzeiten eingesehen werden:

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989
- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“

## **6. Umweltbericht**

Die folgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf den unter Pkt. 3.5 aufgeführten Fachgutachten.

### **6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte**

Im Bebauungsplan werden im Wesentlichen Sondergebiete für den Fremdenverkehr und Wasserflächen mit Freizeit- und Erholungsbezug sowie Grünflächen, Flächen für Wald und Verkehrsflächen festgesetzt. Das Grundstück des bestehenden Wohngebäudes an der Mecklenburger Landstraße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Sondergebiete nehmen mit ca. 6,8 ha den größten Flächenanteil ein.

Der derzeitige Waldbestand im Bebauungsplangebiet soll weitestgehend erhalten werden, insbesondere im Bereich zwischen der Mecklenburger Landstraße und den Sondergebieten für Fremdenverkehr zur Abschirmung gegenüber den bestehenden Wohngebäuden entlang der Mecklenburger Landstraße. Gleichzeitig bildet der alte Baumbestand für die Neubebauung von der Wasserseite bzw. vom inneren Kurgebiet aus gesehen eine Waldkulisse, die die Neubauten wie eingebettet erscheinen lässt. Durch die Festsetzung als Flächen für Wald soll der Naturraumcharakter des Priwalls nachhaltig gesichert werden. Eine Ausnahme bildet der nach Landeswaldgesetz des Landes Schleswig-Holstein (LWaldG vom 05.12.2004, § 24) erforderliche Waldabstand von Bebauung. Um die bisher als Campingplatz genutzten Flächen für eine Neubebauung mit Ferienhäusern wirtschaftlich nutzen zu können, wird zur Vermeidung von Abholzungen bzw. Erhalt des vorhandenen Baumbestandes mit ausgebildetem Waldrand eine dauernde Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG in einem 30 m Streifen, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen zu einer öffentlichen Grünfläche mit Baumbestand vorgesehen.

Dabei soll der Waldcharakter in der Grünfläche erhalten bleiben. Die im Randbereich der Ferienapartments und Ferienhäuser sowie der touristischen Infrastruktur liegenden zukünftigen Parkflächen/Parkstreifen werden in mehreren Eingriffen entwickelt. Die vorhandenen Gefahrenbäume werden entfernt und alte und große Bäume bzw. zukünftige

Großbäume werden durch Begleitwuchsregulierung sukzessive freigestellt, so dass diese Bäume mit einer entsprechenden gesunden großen Krone zu solitären Parkbäumen entwickelt werden können.

Dabei wird die Bestockung sukzessive über einen längeren Zeitraum auf ein unterdurchschnittliches Maß, ca. 50% der Werte in den Ertragstabeln Forstwirtschaft.

Die touristisch zu nutzenden Flächen unmittelbar an der Ostsee/Lübecker Bucht sind auf dem Gebiet der Hansestadt Lübeck äußerst begrenzt. Da die Travemünder Festlandseite bereits intensiv touristisch genutzt wird, bietet nur noch der nördliche Priwall das Potential für eine nachfragegerechte, familienfreundliche Ferienhausbebauung. Die überplanten Flächen sind bereits rund um den Passathafen und auf den Flächen des aufzugehenden Campingplatzes mehr oder weniger intensiv genutzt. Der zusätzliche Flächenverbrauch durch Versiegelung beträgt ca. 3,6 ha im Bereich der derzeitigen Campingplatznutzung, im Umfeld des Sportboothafens und im Waldbereich.

## **6.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen**

### **6.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

§ 135a BauGB: Im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchgeführt werden sollen, soll die

Gemeinde die Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchführen. Voraussetzung für die Rückerstattung der Kosten ist, dass im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind oder ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

§ 24 LWaldG: nach § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz ist mit baulichen Vorhaben zum vorhandenen Wald 30 Meter Abstand einzuhalten (Waldabstand).

§ 1 WHG: nach § 1 Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

§ 1 BBodSchG: nach § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Baumschutzsatzung: Gemäß der seit dem 18.12.2006 geltenden Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens 3 Bäume) oder in Gruppen (mindestens 5 Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stamm in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt ist, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

## 6.2.2 Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck (Gesamtfortschreibung 2003): Neben den Darstellungen der Schutzgüter und Nutzungen trifft der Landschaftsrahmenplan für das Bebauungsplangebiet keine weiteren Aussagen.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck i. d. F. v. 04.03.2008): Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck stellt für das Plangebiet und die umgebenden Flächen folgende geschützte Teile von Natur und Landschaft und nutzungsgebundenen Entwicklungsbereiche dar:

- Naturverträgliche touristische Entwicklung im Bereich des Campingplatzes nach Prüfung des Vorhabens einschließlich dazugehörigen Freiflächen.
- Schutz des Erholungstreifens an der Ostsee Küste (100 m, § 26 Absatz 1 LNatSchG) einschließlich der Stranddüne als gesetzlich geschützter Lebensraum nach § 25 LNatSchG.
- Gesetzlich geschützte Allee nach § 25 LNatSchG.

In dem vertiefenden Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ werden Straßen und Wege mit Bedeutung für die inner- und überörtliche Naherholung dargestellt. Vorgeschlagen werden Verbesserungsmaßnahmen wie Wegesanierung, Beschilderung und Aufstellen von Ruhebänken.

## 6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

#### Ausgangssituation

##### *Boden, Wasser*

In dem Bebauungsplangebiet stehen künstliche Böden durch Aufschüttungen mit nährstoffarmen Sanden und Kiesen an. Im Jahr 1882 wurde das Strandgelände für eine Pferderennbahn aufgehöht. Ab 1901 wurde die Priwall Nordseite mit Baggersand für das Strandleben hergerichtet. Die natürlich anstehenden Bodenschichten bestehen aus Feinsand in der obersten Schicht bis zu einer Tiefe von ca. 6 bis 20 m, gefolgt von Mittel- bis Grobsanden und Kiesen. Im Rahmen der Untersuchungen zu Altlasten-Verdachtsstandorten (MÜCKE, 2007) weisen die Auffüllungen keine bis geringe Anteile anthropogener Bestandteile wie Steine, Ziegel- und Bauschuttreste auf.

Ein Teil des Plangebietes ist bewaldet oder besteht aus nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Küstendünen. Die Bodenfunktion ist hier aufgrund des geringen antropogenen Einflusses weitgehend erhalten. Gemäß Angaben im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird der Strandbereich östlich der Südermole als geologisch morphologisch bedeutsames Objekt „Priwalldüne“ eingestuft.

Im Bereich des Hafens und des Campingplatzes ist die Bodenfunktion bereits durch Bodenversiegelungen mit einem Versiegelungsgrad von ca. 30 % gestört.

Der 1. Grundwasserleiter befindet sich in ca. 2 m Tiefe unter GOK (ca. NN +0,5/+1,0 m im südwestlichen Teil) und bildet sich zwischen der Trave und den oberflächennahen Sanden. Der Grundwasserstand wird vom Wasserstand der Trave hydraulisch beeinflusst. Durch eine vorhandene perforierte Stahlspundwand wird dieser Kontakt nur unwesentlich eingeschränkt. Bei Normal- und Niedrigwasser erfolgt eine Entwässerung in die Trave (nach Westen). Bei Hochwasser hingegen erfolgt ein Eindringen von Travewasser in den Aquifer. Eine unmittelbare Förderung von Brauch- bzw. Trinkwasser erfolgt aus dem hier betroffenen Aquifer nicht. Das Gelände liegt jedoch innerhalb von Grundwasservorbehaltsgebieten der Hansestadt Lübeck.

Oberflächengewässer sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden, unmittelbar angrenzend an das Vorhaben befindet sich die Trave.

Die alten Waldstandorte mit naturnaher Bestockung einschließlich Küstendüne sind für die Sicherung und Entwicklung der Bodenfunktion besonders geeignet und deshalb für das Schutzgut Boden von besonderer Bedeutung. Der in das Bebauungsplangebiet reichende Priwallstrand südöstlich der Südermole ist ein geomorphologisch schützenswerter Bereich.

Die unbefestigten, mit Rasen bewachsenen Freiflächen des Campingplatzes weisen für das Schutzgut eine allgemeine Bedeutung auf. Versiegelte und bebaute Flächen im Bereich des Campingplatzes und des Hafens haben für das Schutzgut Boden keine Bedeutung.

##### *Altlasten*

Für das Untersuchungsgebiet Kohlenhofkai/Priwall in Lübeck, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, wurde eine historisch deskriptive Erfassung mit Erstbewertung



zur Klärung der Altlastenrelevanz früherer Nutzungen und des diesbezüglichen weiteren Handlungsbedarfs durchgeführt (URS Deutschland GmbH, 20. März 2007).

Im Bebauungsplangebiet wurden auf den in der historischen Erkundung festgelegten Verdachtsflächen Rammkernsondierungen durchgeführt und Oberboden- und Bodenluftproben entnommen. Im Bereich von zwei alten Lagerhallen und im Bereich des ehemaligen Kohlelagerplatzes (nicht innerhalb des Plangebietes) wurden geringe nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Hier sind die angetroffenen Auffüllungen im Rahmen von Erdarbeiten abfalltechnisch gesondert zu behandeln. Ansonsten wurden keine schädlichen Bodenveränderungen nachgewiesen. Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Untersuchung der Luftschutzbunkeranlage am Priwallhafen hat ergeben, dass sich dort stark PAK-haltige Teerablagerungen befinden und das Travewasser je nach Wasserstand ein- und ausschwemmt.

Im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen ist eine Sanierung durch Entfernung der Teerablagerungen und weiterer Abfälle und ordnungsgemäßer Beseitigung durchzuführen. Das unterirdische Gebäude wurde sofort nach Bekanntwerden gegen eintretendes Wasser aus der Trave abgedichtet und gegen unberechtigtes Begehen gesichert.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

##### *Boden, Wasser*

Erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen entstehen durch Zunahme der Versiegelung infolge Überbauung und Flächenbefestigung bisher unversiegelter Böden in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung und mit besonderer Bedeutung (ca. 3,6 ha).

Durch die geplante, in Teilbereichen stark verdichtete Bebauung wird die Funktion der Böden für die Grundwasserneubildung erheblich gemindert. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch negativen Einfluss auf die Grundwasserneubildung aufgrund der Wechselbeziehungen zwischen der Trave und dem Grundwasser als eher gering einzuschätzen.

Die Kläranlage Priwall verfügt über ausreichende Kapazitäten für die geplante Siedlungsentwicklung. Belastungen der Trave über Stoffeinträge aus der Kläranlage Priwall können bei Einhaltung der geltenden Erlaubniswerte ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf das angrenzende Oberflächengewässer Trave sind nicht zu erwarten, eine Ausdehnung des Sportboothafens ist nicht geplant.

##### *Altlasten*

Bei Umsetzung der Planung wird sich das Erfordernis, anfallendes Bodenmaterial im Rahmen von Erdarbeiten im Bereich von ermittelten Flächen mit Bodenverunreinigungen fachgerecht abfalltechnisch zu deklarieren und ggf. zu entsorgen (verwerten oder beseitigen) und fachgutachterlich begleiten zu lassen, positiv auswirken. Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Bestandssituation nicht verändern.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Abflussspitzen wird das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser gesammelt und vor Ort versickert.

Grundsätzlich werden die erforderlichen Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Die geplanten Verkehrsflächen werden im Fußgängerbereich mit wasserdurchlässigen Materialien gebaut.

Nach den Hinweisen zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung (Runderlass vom 09.12.2013) gilt der Verlust der Bodenfunktion als ausgeglichen, wenn im Eingriff-Ausgleich-Verhältnis 1:0,5 bei einer Vollversiegelung und im Verhältnis 1 : 0,3 bei einer Teilversiegelung auf einer Ackerfläche ein naturbetonter Biotoptyp entwickelt wird. Insgesamt werden 3,6 ha versiegelt. Danach ergibt sich für die Versiegelung des Küstenwaldes (Vollversiegelung) ein Kompensationsbedarf von 0,5 ha (Eingriff-Ausgleich-Verhältnis 1 : 0,5). Der Verlust der Bodenfunktion im Bereich des Campingplatzes und des Hafens beträgt durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades (Teilversiegelung) 2,6 ha und wird im Eingriff-Ausgleich-Verhältnis 1 : 0,3 kompensiert. Dadurch ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,78 ha (2,6 ha x 0,3).

Es grenzen wertvolle Landschaftsteile und –bestandteile (Dünen- und Strandbiotop) mit Biotopfunktion an, die durch direkte Flächeninanspruchnahme und durch die erhebliche Steigerung der Nutzung beeinträchtigt werden. Es ist daher der nach Nummer 3.1 für das Schutzgut Boden ermittelte Ausgleichsflächenbedarf zu verdoppeln.

Der Verlust der Bodenfunktion durch Bodenversiegelung wird durch die Entwicklung von **1,56 ha** (0,78 ha x 2) naturbetonter Biotoptypen auf Acker ausgeglichen.

### **6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

#### Ausgangssituation

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Raum, in dem durch Einfluss der Seeklimate und den Schutz der Höhenzüge des östlichen Hügellandes sowie der Wassermassen der Ostsee ein kontinental bestimmtes Klima mit teilweise maritimem Einfluss vorherrscht. Das Lokalklima ist durch die lockere Bebauung und den hohen Durchgrünungsgrad als Siedlungsklima mit gutem Luftaustausch und geringer Erwärmung im Sommer einzustufen.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die lokalklimatischen Bedingungen (z. B. Frischluftentstehung) werden aufgrund der Lage unmittelbar an der Ostsee bzw. Trave und des damit vorherrschenden Einflusses des maritimen Klimas mit hoher Luftfeuchte und hohen Windgeschwindigkeiten als unerheblich eingestuft.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für die baulichen Nutzungen im Plangebiet soll auf der Grundlage des Energieversorgungskonzeptes „Priwall Waterfront, Grundlagen / Bedarfsabschätzung“ (KA PLUS Ingenieurbüro Vollert, Eckernförde 14.01.2013) ein Energiekonzept aufgestellt werden, welches die Emissionen im Plangebiet durch effiziente und schadstoffarme Energieerzeugung minimieren soll. Infolge der Durchführung der Planung sind keine erheblichen Verschlechterungen der Luftqualität durch Belastung mit Luftschadstoffen zu erwarten.

### 6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)

#### Ausgangssituation

In den Monaten Juni und Juli 2012 wurde eine Kartierung der Biotoptypen gemäß der Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holstein (LANU 2003) einschließlich der Erfassung der Pflanzenarten der Roten Liste vorgenommen (GGV 2012). Die Bewertung erfolgte nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 (Amtsbl. Schl.-H. S. 604). Als Grundlage diente die Kartierung aus 2007 (LEGUAN GMBH 2007). Ergänzend wurden in 2013 im Rahmen der Planungen zum 1. BA Südermole ein ca. 100 m langer Abschnitt entlang der Trave auf vorkommende Pflanzenarten der Roten Liste mit Feststellung der Koordinaten der Fundorte untersucht (LEGUAN GMBH 2013).

Die Biotoptypen im Bebauungsplangebiet sind überwiegend durch Siedlungsbiotope (Sportboothafengelände mit Gebäude-, Verkehrsflächen, Campingplatz) und Wald geprägt. Der gesamte Bereich unterliegt einer intensiven Freizeitnutzung.

Bei den Freiflächen innerhalb der Siedlungsbiotope handelt es sich weitgehend um regelmäßig unterhaltene Grünflächen mit allgemeiner Bedeutung. Teilweise sind die Grünflächen durch Gehölze strukturiert. Von besondere Bedeutung gemäß Runderlass vom 3. Juli 1998 und die Aktualisierung vom 01.01.2014 sind Grünflächen mit älterem Baumbestand, gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG und generell Waldflächen. Besondere Bedeutung weisen des Weiteren auch die alleeartigen Gehölzbestände entlang der Wege im östlichen Teil des Geltungsbereiches auf. Bemerkenswert ist das Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste in diversen Teilbereichen.

Die Baumschicht der Waldbereiche ist stellenweise durch standortfremde Pappeln und Kiefern beeinträchtigt. Die Krautschicht wird von wenigen - nicht wertgebenden - Arten geprägt. Aufgrund des hohen Anteils an heimischen Laubbaumarten wie Rot-Buche und Stiel-Eiche stellen die Waldbereiche entlang des Weges „Am Priwallhafen“ den wertvollsten Waldbestand innerhalb des Geltungsbereiches dar.

In der folgenden Tabelle sind die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme erfassten Biotoptypen im Geltungsbereich aufgeführt. Die Kartierung der Rote-Liste-Art (RL-Arten) erfolgte - abgesehen von einem kleinen Bereich der Südermole - ohne Standortbestimmung.

**Tabelle 1: Biotoptypenbestand mit Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste**

Fundort	Kürzel <sup>1)</sup>	Flächengröße	Biotoptyp/Vegetation mit wertgebender Vegetation	Besondere Artenvorkommen Flora <sup>2)</sup> RL SH/D	Bedeutung gem. Runderlass <sup>3)</sup>
03	WFm	1.809 m <sup>2</sup>	Mischwald mit älteren Beständen an Rotbuche, Birke, Eiche, Esche, Bergahorn, Hybrid-Pappel, Kiefer östlich „Kohlenhof“ und westlich „Am Priwallhafen“, häufig junger Ahorn im Unterwuchs	-	b. B. (Wald)

Fundort	Kürzel <sup>1)</sup>	Flächengröße	Biotoyp/Vegetation mit wertgebender Vegetation	Besondere Artenvorkommen Flora <sup>2</sup> RL SH/D	Bedeutung gem. Rund-erlass <sup>3)</sup>
			und ruderal geprägter Krautschicht.		
04	WFm	27.081 m <sup>2</sup>	Mischwald (Rotbuche, Kiefer) nördlich der Mecklenburger Landstraße, östlich der Straße am Priwallhafen mit Rotbuche (bis 80 cm), Wald-Kiefer (bis 60 cm), Birke (bis 45 cm), Eiche (bis 50 cm), Berg-Ulme, Berg-, Spitz- und Feld-Ahorn und Pappeln (bis 80 cm), häufig junger Ahorn im Unterwuchs, einmalig Stechpalme (besonders geschützt), ruderal geprägte Krautschicht.	-	b. B. (Wald)
05	SVs	7.755 m <sup>2</sup>	Überwiegend versiegelte Straßenverkehrsfläche „Am Priwallhafen“, „Dünenweg“, Mecklenburger Landstraße und sonstige befestigte Zuwegungen, z. T. schutzwürdige Bäume im Seitenraum	-	a. B.
06	SPI	202 m <sup>2</sup>	regelmäßig gemähte Rasenfläche	-	a. B.
07	SPI/ SEb	2.166 m <sup>2</sup>	Bolzplatz, vegetationsarm	-	a. B.
08	WFn	4.574 m <sup>2</sup>	Von Kiefern (bis 80 cm) dominiert (90%) Strauchschicht aus Weißdorn, Spitz-Ahorn, Schneeball, Rotbuche, Feld-Ulme, Efeu und Schneebeere (Neophyt), ruderal geprägte Krautschicht mit waldspezifischem Hain-Rispengras	-	b. B. (Wald)
09	SPI/ SEk	503 m <sup>2</sup>	Spielplatz mit vegetationsfreien Bereichen, Trittvegetation	-	a. B.
10	SBe	934 m <sup>2</sup>	Wohnbebauung mit Garten	-	a. B.
11	WFm	1.160 m <sup>2</sup>	Mischwald mit Silber-Pappel (bis 70 cm), Kiefer (bis 50 cm), Spitz-Ahorn, Hainbuche, Unterwuchs mit Schneebeere (Neophyt), Brombeere, Efeu, ruderal geprägte Krautschicht	-	b. B. (Wald)
12	SBf	3.477 m <sup>2</sup>	ehemalige Priwall-Klinik (versiegelte Flächen, z.T. Grünflächen mit älterem Baumbestand)	-	b. B. (Altgehölz)
13	SPe	2.367 m <sup>2</sup>	Extensiv gemähte Grünfläche in trockener Ausprägung, ca. 25 Stk. ältere Kiefern, Trockenrasenbereich im Zentrum mit RL-Arten: Sichelklee, Gestreifter Klee	RL 3/3 (1) RL 2/- (1)	b. B. (Altgehölz)
16	HGr	495 m <sup>2</sup>	Baumreihe mit Feldgehölzcharakter (u. a. Pappeln, Buche)	-	b. B. (Altgehölz)
34	HGr	2.627 m <sup>2</sup>	Zweireihige Baumreihe (Birke, Hybrid-Pappel, Berg-Ahorn, Esche, Kirsche), als RL-Art kommt der Sichelklee vor	RL 2/- (1)	b. B. (Altgehölz)
35	SPI	1.613 m <sup>2</sup>	Regelmäßig gemähtes Grünland, teilweise nährstoffärmer mit Knöllchen-Steinbrech	RL 3/- (1)	a. B.
36	SVs	133 m <sup>2</sup>	Überwiegend versiegelte Straßenverkehrsfläche „Am Priwallhafen“, „Dünenweg“, Mecklenburger	-	a. B.

Fundort	Kürzel <sup>1)</sup>	Flächengröße	Biotoyp/Vegetation mit wertgebender Vegetation	Besondere Artenvorkommen Flora <sup>2</sup> RL SH/D	Bedeutung gem. Rund- erlass <sup>3)</sup>
			Landstraße und sonstige befestigte Zuwegungen, z. T. schutzwürdige Bäume im Seitenraum		
37	WFm	24.754 m <sup>3</sup>	Mischwald mit dichtem Unterwuchs, Baumschicht aus Kiefer (bis 50 cm), Hybrid-Pappel (bis 100 cm), Berg-Ahorn (bis 45 cm), Baumweiden (bis 70 cm), Rot- und Hainbuche, Roteiche, Bergulme, häufig junger Ahorn im Unterwuchs, Holunder, Stachelbeere, Rote Johannisbeere, neben ruderalen Arten kommen in der Krautschicht auch Scharbockskraut, Aronstab, Moschuskraut und Gewöhnlicher Wurmfarne vor. Als invasive Pflanze kommt das Orientalische Zackenschötchen vor. Ebenfalls am nördlichen Rand der Fläche wurde der gefährdete Sichelklee, am westlichen Rand die stark gefährdete Schwarznessel festgestellt	RL 2/- (2)	b. B. (Wald)
41	KDhh/ KDhf §	2.731 m <sup>2</sup>	Noch von Sanddorn dominierter Küstendünenbereich an der Südermole auch mit Berg-Ahorn und Holunder, Strauchschicht mit Hopfen und Brombeere, als RL-Art kommt randlich der Sichelklee vor	RL 2/- (1)	b. B. (Schutzstatus)
42	SVk	35.332 m <sup>2</sup>	Hafenbereich Priwall mit Verkehrs- und Lagerflächen, Küstenschutzbauwerken, Gastronomie, Nutzung als Promenade, kleinflächig gemähte Grün- und Ruderalflächen, vereinzelte Vorkommen von schutzwürdigem Baumbestand; Vorkommen von 11 Pflanzenarten der Roten Liste (kartiert wurde der gesamte Uferbereich bis zum Fähranleger, also über den Geltungsbereich hinaus, ohne genaue Verortung der Fundstellen): Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, Mauer-Gipskraut* an der Böschung zur Trave; trockenmagere Ruderalfluren mit Natternkopf und Sichelklee, Bootslagerfläche nördlich von FO 34 mit Sprossende Felsennelke; verbreitetes Auftreten der Wilden Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenzunge, Feld-Beifuß, Bibernelle-Rose, Trespen-Federschwingel  *Eine Nachbestimmung der Art durch den Botanischen Verein zu Hamburg im Herbst 2014 ergab, dass es sich um das Kriechende Gipskraut ( <i>Gypsophila repens</i> ) handelt, welches nicht unter Schutz steht.	RL 3/- (6) RL 2/- (1) RL 1/- (3)	a. B.
43	SEv	1.709 m <sup>2</sup>	Ehemalige Minigolfanlage mit randlicher magerer Ruderalvegetation, Vorkommen von RL-Arten: Ochsenzunge, Sichelklee	RL 3/- (1) RL 2/- (1)	a. B.
44	HGb	406 m <sup>2</sup>	Einzelbaum (Hybridpappel)	-	a. B.
45	SEc	32.084 m <sup>2</sup>	Campingplatz mit Scherrasen, vereinzelte	RL 3/- (2)	a. B.

Fundort	Kürzel <sup>1)</sup>	Flächengröße	Biotoyp/Vegetation mit wertgebender Vegetation	Besondere Artenvorkommen Flora <sup>2</sup> RL SH/D	Bedeutung gem. Rund- erlass <sup>3)</sup>
			Vorkommen von schutzwürdigem Baumbestand; Hecken, Vorkommen von RL-Arten: Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel (Gebäude der Ostseestation), Wilde Malve	RL 2/- (2)	
46	SVs	88 m <sup>2</sup>	Überwiegend versiegelte Straßenverkehrsfläche „Am Priwallhafen“, „Dünenweg“, Mecklenburger Landstraße und sonstige befestigte Zuwegungen, z. T. schutzwürdige Bäume im Seitenraum	-	a. B.
47	WFp	292 m <sup>2</sup>	Von älteren Hybridpappeln geprägter Wald am westlichen Rand des Geltungsbereiches, weitere Baumarten im gesamten Bestand sind Berg-Ulme, Birke, Spitz- und Berg-Ahorn, Esche, Weißdorn, Hainbuche vorhanden	-	b. B. (Wald)
50	KSw §	124 m <sup>2</sup>	Strandwall an der Südermole auf Muschelschill. Neben den typischen Arten wie Strandroggen, Salzmie, Sand-Segge, Strand- und Spieß-Melde finden sich Ruderalisierungszeiger wie Krauser Ampfer, Gewöhnlicher Beifuß, Vogelknöterich und Quecke. Bemerkenswert ist weiterhin ein Vorkommen der Wilden Malve.	RL 3 (1)	b. B. (Schutzstatus)
51	KSs/ KDv § (klein- flächig)	33 m <sup>2</sup>	Nahezu vegetationsfreier Sandstrand. Im Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden, stärker bewachsenen Strandbereichen sind vielfach kleinste Düneninitialen bzw. Vordünen mit u. a. Dünen-Quecke, Strandroggen und Salzmie zu beobachten.	-	b. B. (Schutzstatus)
53	KDg/R Hm §	25 m <sup>2</sup>	Etwas ruderalisierte und vergraste Graudüne, teilweise von Glatthafer dominiert. Stellenweise finden sich (auf der Gesamfläche) die Ruderalarten Land-Reitgras, Krauser Ampfer, Kanadisches Berufkraut, Acker-Kratzdistel, Acker-Winde und Holunder. Hinzu tritt Strandroggen. Wertbestimmend sind die zahlreichen dünentypischen RL-Arten, darunter Kegelfrüchtiges Leimkraut, Sand-Lieschgras, Sichelklee, Weinbergs-Lauch und weitere wie Gewöhnliche Ochsenzunge, Feld-Beifuß	RL 3/- (3) RL 2/- (1) RL 2/2 (1) RL 1/3 (1)	b. B. (Schutzstatus)
Nicht kartiert aber innerhalb der B-Plan-grenze	SVs	3.417 m <sup>2</sup>	Überwiegend versiegelte Straßenverkehrsfläche der Mecklenburger Landstraße einschließlich der Seitenräume	-	-

<sup>1)</sup>: verwendete Kürzel gemäß Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holstein (LANU 2003)

G Mm	Mesophiles Grünland	Sec	Campingplatz –
H Gb	Einzelbaum / Baumgruppe	Sek	Kinderspielplatz
H Gr	Baumreihe	Sev	Kommerzielle Vergnügungs- und Freizeitanlage
H gy	Sonstiges naturnahes Feldgehölz	SGh	Ferienhaussiedlung
K Dg	Graudüne	Spe	Extensiv gepflegte Grünanlage
K Dhf	Küstendünen mit naturfernen Gehölzbeständen	Spi	Intensiv gepflegte Grünanlagen
K Dhh	Dünen mit Hippophäe rhamnoides	SVk	Kanal / Hafenanlage
K of	Brackwasserbeeinflusste Flutrasen	SVs	Straßenverkehrsfläche
K sa	Einjährige Spülsäume	Tra	kalkarme Sand-Magerrasen
K Ss	Sandstrand	TRs	Artenarme Sukzessionsstadien
K Sw	Strandwall	WFm	Laub-Nadelholz-Mischbestände
R Hm	(Halb-) Ruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte	WFn	Nadelforste
S be	Einzel- und Reihenhausbauung (ohne Parkvillen)	WFp	Laubholzbestände feuchter bis nasser Standorte
S Bf	Öffentliche Gebäude mit Freiflächen	WGx	Gebüsche aus nicht heimischen oder standortfremden Gehölzen
S eb	Ballspielanlage	Wpy	Sonstiger Pionierwald

<sup>2)</sup>: Angabe in ( ) = Anzahl nachgewiesener gefährdeter Pflanzenarten mit Rote Liste Status; (Rote Listen SH- MIERWALD & ROMAHN 2006, D – KORNECK et al. 1996), 0 = ausgestorben, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet.

<sup>3)</sup>: Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 01.01.2014

: a.B.= allgemeine Bedeutung; b.B. = besondere Bedeutung

§ gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LnatSchG



Abbildung 1: Fundorte Biototypen (verwendete Kürzel vgl. Angaben in vorhergehender Tabelle)



Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen ist das Gutachten der leguan gmbh (LEGUAN GMBH 2008) sowie die aktualisierten Erfassungsergebnisse zu Biotoptypen und Pflanzenarten der Roten Liste (LEGUAN GMBH 2012, 2013).

Durch das geplante Vorhaben wird im Bereich des Fundortes 41 ein Dünenbereich in Anspruch genommen, welcher gem. § 30 (2) BNatSchG i. V. m. § 21 LnatSchG gesetzlich geschützt ist. Die Inanspruchnahme ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Konzeption unvermeidbar (s. Kapitel 1). Ein Befreiungsantrag ist im Rahmen des Bauantrags zu stellen. Eine Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG wird in Aussicht gestellt.

Angrenzende wertvolle Küstendünenbereiche sind bereits abgesperrt. Die angrenzenden frei zugänglichen und schützenswerten Strand- und Küstenbereiche unterliegen schon im Bestand einem hohen Freizeitdruck.

Darstellungen der Sondergebiete erfolgen zum überwiegenden Teil im Bereich der jetzigen Sportboothafenanlagen und des Campingplatzes. Neben gastronomischen Einrichtungen finden sich auch zahlreiche Einrichtungen des Bootsbetriebes, so dass dieser Bereich schon jetzt von zahlreichen Menschen frequentiert wird und somit durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich zusätzlich belastet wird.

Die folgenden Biotoptypen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ganz oder in Teilen überplant. Der Verlust von Biotoptypen besonderer Bedeutung sowie der Verlust von RL-Arten sind kompensationspflichtig:

**Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen**

Festsetzung des Bauungsplanes / Fundorte der Biotoptypenkartierung		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m²)	Biotoptyp		
<b>Allgemeines Wohngebiet (934 m²)</b>				
Fundort 10	934	Sbe	-	-
<b>Sondergebiete (68.242 m²)</b>				
Fundort 4	507	WFm	<b>Verlust</b> Mischwald	<b>1.521 m²*</b> Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)
Fundort 12	3.477	SBf	<b>Erhalt</b> ca. 673 m² Grünflächen mit Altbaumbestand (besondere Bedeutung) <b>Verlust</b> ca. 110 m² Grünflächen mit Altbaumbestand (besondere Bedeutung), eine Birke (StU 95 cm)	<b>220 m²</b> gehölzgeprägte Grünfläche (Ausgleichsfaktor 1 : 2) Ersatzpflanzung von einem heimischen, standortgerechten Baum gem. Baumschutzsatzung

Festsetzung des Bebauungsplanes / Fundorte der Biotoptypenkartierung		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m <sup>2</sup> )	Biototyp		
Fundort 13	2.122	Spe	<p><b>Verlust</b> ca. 123 m<sup>2</sup> Grünflächen mit Altbaumbestand, zwei Einzelbäume – 1 Birke (StU 125 cm), Laubbaum (StU 110 cm)</p> <p><b>Sicherung</b> Sichelklee und Gestreifter Klee</p>	<p><b>900 m<sup>2</sup></b> gehölzgeprägte Grünfläche (Ausgleichsfaktor 1:2) Ersatzpflanzung von vier heimischen, standortgerechten Bäumen gem. Baumschutzsatzung; Standorte für Sichelklee und Gestreiftem Klee</p>
Fundort 16	495	HGr	<p><b>Erhalt</b> ca. 204 m<sup>2</sup> Baumreihe mit Feldgehölzcharakter</p> <p><b>Verlust</b> ca. 291m<sup>2</sup> Baumreihe mit Feldgehölzcharakter</p>	<p><b>582 m<sup>2</sup></b> Baumreihe mit Feldgehölzcharakter (Ausgleichsfaktor 1:2)</p>
Fundort 34	2.299	HGr	<p><b>Erhalt</b> ca. 478 m<sup>2</sup> 2-reihiger Baumreihe mit Vorkommen des Sichelklees</p> <p><b>Verlust</b> ca. 1.821 m<sup>2</sup> 2-reihiger Baumreihe mit</p> <p><b>Sicherung</b> Vorkommen des Sichelklees</p>	<p><b>3.642 m<sup>2</sup></b> Gehölzfläche (Ausgleichsfaktor 1:2) Standort für Sichelklee in entsprechender Flächen-größe</p>
Fundort 35	1.429	Spi	<p><b>Verlust</b> Knöllchen-Steinbrech</p>	<p>Standort für Knöllchen-Steinbrech in entsprechender Flächen-größe</p>
Fundort 36	133	SVs	-	-
Fundort 37	8.314	WFm	<p><b>Erhalt</b> ca. 1.019 m<sup>2</sup> Mischwald mit randlichem Vorkommen von Sichelklee und Schwarznessel</p> <p><b>Verlust</b> ca. 7.295 m<sup>2</sup> Mischwald</p> <p><b>Sicherung</b> Vorkommen von Sichelklee und Schwarznessel</p>	<p><b>21.885 m<sup>2</sup>*</b> Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3) Standorte für Sichelklee und Schwarznessel in entsprechender Flächen-größe</p>

Festsetzung des Bebauungsplanes / Fundorte der Biotoptypenkartierung		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote- Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m <sup>2</sup> )	Biotoptyp		
Fundort 41	2.070	KDhh/KDhf (§)	<b>Verlust</b> Dünenbiotop besonderer Bedeutung <b>Sicherung</b> Vorkommen des Sichelklee	<b>2.070 m<sup>2</sup></b> Dünenbiotop mit Sanddorn Standorte für Sichelklee in entsprechender Flächengröße
Fundort 42	17.987	SVk	<b>Sicherung</b> Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, , Natternkopf, Sprossende Felsennelke, Wilder Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenszunge, Feld-Beifuß, Bibernell- Rose, Trespen-Federschwingel	Standorte für Frühlings- Fingerkraut, Sichelklee, , Natternkopf, Sprossende Felsennelke, Wilder Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenszunge, Feld- Beifuß, Bibernell-Rose, Trespen-Federschwingel in entsprechender Flächengröße
Fundort 43	1.298	Sev	<b>Sicherung</b> Ochsenszunge und Sichelklee	Standorte für Ochsenszunge und Sichelklee in entsprechender Flächengröße
Fundort 44	406	HGb	<b>Verlust</b> ein Einzelbaum (Hybridpappel, StU 377 cm) allgemeiner Bedeutung, geschützt gem. Baumschutzsatzung	Ersatzpflanzung von sieben heimischen, standortgerechten Laubbäumen gem. Baumschutzsatzung
Fundort 45	27.705	Sec	<b>Verlust</b> ein Einzelbaum (Laubbaum, StU 97 cm), geschützt gem. Baumschutzsatzung <b>Sicherung</b> Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel, Wilde Malve	Standorte für Sichelklee, Deutschem Filzkraut, Wilder Malve und Schwarznessel Ersatzpflanzung von einem heimischen, standortgerechten Laubbaum gem. Baumschutzsatzung
<b>Verkehrsflächen (35.515 m<sup>2</sup>) 36403</b>				-
Standort 4	94	WFm	<b>Verlust</b> Mischwald	<b>282 m<sup>2</sup>*</b> Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)
Fundort 5	7.755	SVs	-	-

Festsetzung des Bebauungsplanes / Fundorte der Biotypenkartierung		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m <sup>2</sup> )	Biototyp		
Fundort 34	310	HGr	<b>Verlust</b> ca. 310 m <sup>2</sup> 2-reihige Baumreihe besonderer Bedeutung <b>Sicherung</b> Vorkommen des Sichelklee	<b>620 m<sup>2</sup></b> Gehölzfläche (Ausgleichsfaktor 1:2) Standort für Sichelklee in entsprechender Flächengröße
Fundort 37	1.298	WFm	<b>Verlust</b> Mischwald <b>Sicherung</b> Vorkommen von Sichelklee und Schwarznessel	<b>3.894 m<sup>2</sup>*</b> Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3) Standorte für Sichelklee und Schwarznessel in entsprechender Flächengröße
Fundort 41	661	KDhh/KDhf (§)	<b>Verlust</b> Dünenbiotope besonderer Bedeutung <b>Sicherung</b> Vorkommen des Sichelklee	<b>661 m<sup>2</sup></b> Dünenbiotop Standort für Sichelklee
Fundort 42	17.137	SVk	<b>Sicherung</b> Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, , Natternkopf, Steinbrech-Felsennelke, Wilder Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenzunge, Feld-Beifuß, Bibernell-Rose, Trespen-Federschwingel	Standorte für Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, , Natternkopf, Steinbrech-Felsennelke, Wilder Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenzunge, Feld-Beifuß, Bibernell-Rose, Trespen-Federschwingel in entsprechender Flächengröße
Fundort 43	411	Sev	<b>Sicherung</b> Ochsenzunge und Sichelklee	Standort für Ochsenzunge und Sichelklee in entsprechender Flächengröße
Fundort 45	3.936	Sec	<b>Sicherung</b> Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel und Wilde Malve	Standorte für Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel und Wilde Malve in entsprechender Flächengröße
Fundort 46	88	SVs	-	-
Fundort 47	225	WFp	<b>Verlust</b> Mischwald	<b>675 m<sup>2</sup>*</b> Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)
Fundort 50	124	KSw (§)	-	-

Festsetzung des Bebauungsplanes / Fundorte der Biotoptypenkartierung		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m <sup>2</sup> )	Biotoptyp		
Fundort 51	33	KSs (§)	-	-
Fundort 53	25	KDg/RHm (§)	-	-
Mecklenburger Landstraße	3.417	SVs	-	-
<b>Grünflächen (14.202 m<sup>2</sup>)</b>				
Fundort 4	5.160	WFm	<b>Erhalt</b> 5.160 m <sup>2</sup> Wald <b>Verlust</b> des Waldstatus auf 5.160 m <sup>2</sup> (Waldumwandlung)	<b>15.480 m<sup>2</sup>*</b> Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)
Fundort 7	2.166	SPI/SEb	-	-
Fundort 9	394	SPI/SEk	-	-
Fundort 35	175	SPi	<b>Erhalt</b> Knöllchen-Steinbrech	Standort Knöllchen-Steinbrech in entsprechender Flächengröße
Fundort 37	5.864	WFm	<b>Erhalt</b> 5.864 m <sup>2</sup> Wald <b>Verlust</b> des Waldstatus auf 5.864 m <sup>2</sup> (Waldumwandlung)	<b>17.592 m<sup>2</sup>*</b> Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)
Fundort 45	443	SEc	<b>Sicherung</b> Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel und Wilde Malve	Standorte für Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel und Wilde Malve in entsprechender Flächengröße
<b>Flächen für Wald (38.711 m<sup>2</sup>)</b>				
Fundort 3	1.809	WFm	<b>Erhalt</b> 1.809 m <sup>2</sup> Wald	-
Fundort 4	21.320	WFm	<b>Erhalt</b> 21.320 m <sup>2</sup> Wald	-
Fundort 6	202	SPi	-	-
Fundort 8	4.574	WFn	<b>Erhalt</b> 4.574 m <sup>2</sup> Wald	-

Festsetzung des Bebauungsplanes / Fundorte der Biotoptypenkartierung		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote- Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m <sup>2</sup> )	Biotoptyp		
Fundort 9	109	SPi/SEk	-	-
Fundort 11	1.160	WFm	<b>Erhalt</b> 1.160 m <sup>2</sup> Wald	-
Fundort 35	9	WFm	<b>Erhalt</b> 9 m <sup>2</sup> Wald	-
Fundort 37	9.278	WFm	<b>Erhalt</b> 9.278 m <sup>2</sup> Wald	-
Fundort 42	183	WFm	<b>Erhalt</b> 183 m <sup>2</sup> Wald	-
Fundort 47	67	WFp	<b>Erhalt</b> 67 m <sup>2</sup> Wald	-
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung (288 m<sup>2</sup>)</b>				
Fundort 13	245	Spe	<b>Verlust</b> 244 m <sup>2</sup> extensive Grünfläche mit Kiefern	<b>488 m<sup>2</sup></b> gehölzgeprägte Grünfläche (Ausgleichs- faktor 1:2)
Fundort 34	18	HGr	<b>Verlust</b> 18 m <sup>2</sup> 2-reihige Baumreihe besonderer Bedeutung	<b>36 m<sup>2</sup></b> Gehölzfläche (Ausgleichsfaktor 1:2)
Fundort 42	25	SVk	<b>Verlust</b> 25 m <sup>2</sup> Hafengebiet mit evtl. Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste	<b>25 m<sup>2</sup></b> Standorte für Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, , Natternkopf, Steinbrech-Felsennelke, Wilder Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenszunge, Feld- Beifuß, Bibernelle-Rose, Trespen-Federschwingel in entsprechender Flächengröße

\*Kompensation auf den neu herzustellenden Waldersatzflächen nach Landeswaldgesetz

Zusammenfassung Kompensationsbedarf für Waldverlust und für das Schutzgut Pflanzen:

- Waldumwandlung nach Landeswaldgesetz ca. 20.443 m<sup>2</sup> (Verlust des Waldstatus ohne tatsächlichen Gehölzverlust),  
Erforderlicher Waldersatz 61.329 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfaktor 1:3 gem. Landeswaldgesetz)
- Sonstiger Gehölzverlust (Wald, Hecke, Feldgehölz) ca. 3.245 m<sup>2</sup>,  
Kompensationsbedarf 6.490 m<sup>2</sup>(Ausgleichsfaktor 1:2)

- Verlust von Dünenbiotopen (Düne mit Sanddorn §) ca. 2.731 m<sup>2</sup>, Kompensationsbedarf 5.462 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfaktor 1:2)
- Verlust von Standorten von Pflanzenarten der Roten Liste  
Standorte für RL-Arten im entsprechenden Flächenumfang (Ausgleichsfaktor 1:1)
- Verlust von Einzelbäumen  
Ersatzpflanzung von 16 Bäumen innerhalb der Baugebiete. Die Pflanzverpflichtung auf den privaten Grundstücken (vgl. TF 8.6, 8.7) kann hierfür angerechnet werden.

### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### *Vermeidungsmaßnahmen*

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die umgebende Vegetation während der Bauphasen gemäß DIN 18920 zu schützen.
- Bestände von Pflanzenarten der Roten Liste sind bei der Planumsetzung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Rahmen der ökologischen Baubegleitung für eine spätere Wiederansiedlung im Bebauungsplangebiet zu sichern und im östlich benachbarten Baugebiet auf geeigneten Flächen vorübergehend einzupflanzen bzw. auszusäen. Der Erfolg der Maßnahmen ist über ein entsprechendes Monitoring zu überwachen.
- Zur Vermeidung von Eingriffen trägt auch der Erhalt von Gehölzbeständen innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie innerhalb der „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gehölzen“ bei.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden am nordöstlichen Rand von SO 1.3 Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) in einem Abstand von 5 m zueinander gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt.

#### *Minderungsmaßnahmen*

- Der Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen (Schutzgut Pflanzen) kann um 75 v. H. der (Bau-/Eingriffs-) Grundstücke ermäßigt werden, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind. Naturnah zu gestalten sind gem. Festsetzung 8.2 die Freiflächen in den Sondergebieten SO 1.1. und SO 1.3. Die Flächengröße beträgt insgesamt 33.094 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 (SO 1.1) bzw. 0,7 (SO 1.3) sind ca. 18.165 m<sup>2</sup> naturnah zu gestalten. Demnach können ca. 13.624 m<sup>2</sup> ermäßigend geltend gemacht werden (18.165 m<sup>2</sup> x 0,75).
- Der Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen (Schutzgut Pflanzen) kann ermäßigt werden um die Hälfte der Flächen begrünter Dächer. Begrünte Dächer sind für SO 1.1 und SO 1.2 festgesetzt. Die Flächengröße beträgt 24.804 m<sup>2</sup>. Demnach können 12.402 m<sup>2</sup> ermäßigend geltend gemacht werden.

Die Ermäßigung sollte nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen, also nicht mehr als 5.976 m<sup>2</sup> (Bedarf: 6.490 m<sup>2</sup> + 5.462 m<sup>2</sup> = 11.952 m<sup>2</sup>).

#### *Ersatzaufforstung für Waldumwandlung und Kompensation für Gehölzverlust:*

Für Waldumwandlungen (Verlust des Waldstatus ohne tatsächlichen Gehölzverlust und tatsächlichen Gehölzverlust - Wald, Hecke/Feldgehölz) werden auf einer Gesamtfläche von

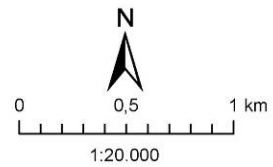
rd. 6,7 ha Ersatzaufforstungen / Aufforstung auf städtischen Flächen, im Auftrag und zu *Kosten der Projektgesellschaft Priwall Waterfront AG*, hergestellt. Für die Ersatzaufforstung / Aufforstung wird eine derzeit als Acker genutzte Fläche in Lübeck-Nienhüsen („Neue Koppel“) südlich der Wesenberger Straße (B6) herangezogen und dauerhaft gesichert (vgl. Abb. 2). Die Ersatzaufforstung ist mit standortgerechten Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation nach waldbaulichen Grundsätzen herzustellen. 30 % der Waldfläche wird der natürlichen Sukzession überlassen. Zu den Offenbereichen ist ein 10 m breiter Waldsaum aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung anzulegen.





Konzept "Neue Koppel" - Lage im Raum

- Kompensation A
- Waldersatz gem. Waldgesetz - Kompensation B
- Ökokonto HL - ca. 5,86 ha
- Kompensation Priwall-Waterfront - 10,5 ha
- Waldersatz gem. Waldgesetz
- Waldbildung durch Pflanzung von Sträuchern und Einzelbäumen
- Anlage von mesophilem Grünland
- Gelenkte Sukzession mit Einzelbäumen
- Magergrünland - 2,5 ha
- Wanderweg als LSG-Optimierung



Hansestadt Lübeck  
 Bereich Umwelt-, Natur-  
 und Verbraucherschutz  
 Kartenerstellung: 04/2014

Abbildung 2: Lage der Ausgleichsfläche

#### *Ausgleich für den Verlust eines Dünenbiotops:*

Für den Verlust eines nach § 30 BNatSchG geschützten Dünenbiotops wird in einem Umfang von rd. 0,55 ha (ist um 50 % ermäßigt) eine Fläche auf dem Priwallstrand eingezäunt. Die Flächen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. Die genaue Lage der Fläche ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

#### *Ausgleich für den Verlust von Standorten von Pflanzenarten der Roten Liste*

Die während der Bauzeit gesicherten Pflanzenarten der Roten Liste sind inselartig als Initialvegetation auf die neuen Trockenstandorte im Baugebiet umzusiedeln. Die Sicherung bzw. Umsiedlung erfolgt je nach Pflanzenart durch Saatgut-, Heumulch oder Sodengewinnung. Die dauerhafte Flächenpflege im Sinne des Erhaltes der entsprechenden Zielarten ist durch entsprechende vertragliche Regelungen zu gewährleisten. Eine individuelle gärtnerische Gestaltung durch einzelne Haus- oder Wohnungsbesitzer, die nicht im Sinne der geplanten Zielentwicklung erfolgt, ist auszuschließen. Der Erfolg der Maßnahmen ist über ein entsprechendes Monitoring zu überwachen.

#### *Ersatzpflanzung für den Verlust von gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäumen*

Im Bebauungsplangebiet befinden sich entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Lübeck vom 18.12.2006 geschützte Bäume. Sämtliche Bäume sind in einem Kataster erfasst. Der Verlust von Bäumen kann mit den Pflanzverpflichtungen auf den Privatgrundstücken (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 8.5) verrechnet werden.

### **6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)**

#### Ausgangssituation

In der biologischen Eingriffsbewertung im Rahmen der kumulativen Bauleitplanung „Waterfront Priwall“ (LEGUAN GMBH 2012) wurden im Hinblick auf eine artenschutzrechtliche Beurteilung nach § 44 BNatSchG für das Untersuchungsgebiet, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, die Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien untersucht. Des Weiteren wurden Vorkommen der Art Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und im Rahmen von Potenzialanalysen Vorkommen des Fischotters und streng geschützter Wirbellose eingeschätzt.

Im Hinblick auf den geplanten Abriss der Hafengebäude wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet, in dem die Auswirkungen auf die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel untersucht wurden (BIOPLAN 2014/2015)

Der artenschutzrechtlichen Betrachtung unterliegen die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL und diejenigen europäischen Vogelarten, die in Deutschland heimisch sind.

#### *Vögel*

Im Rahmen der faunistischen Bestandserfassung (LEGUAN GMBH 2012) konnten insgesamt 56 Brutvogelarten im gesamten Untersuchungsgebiet festgestellt werden, davon 30 Vogelarten im Bebauungsplangebiet.

Es wurden störungstolerante Brutvogelarten vorgefunden, die ihren zentralen Lebensraum in den Freiflächen des Campingplatzes und des Hafengebietes und den Mischwäldern haben.

Daneben sind siedlungsgebundene Brutvogelarten festgestellt worden, die in ungefährdeten Nischen und Höhlen in und an Gebäuden ihre Nester bauen. Nur wenige vorgefundene Vogelarten sind den halboffenen Standorten der Küstendünen zuzuordnen.

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung auf Einzelartniveau wurde festgestellt, dass die Bootshalle 1 am Priwallhafen im Bebauungsplangebiet seit mehreren Jahren als Brutraum von Rauchschnäbeln genutzt wird. Im Jahr 2011 (LEGUAN GMBH 2011) konnten im Innenraum der Bootshalle ca. 20 Nester und fünf potenzielle Brutpaare nachgewiesen werden.

**Tabelle 3: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Brutvögel**

Artname (dt)	Artname (lat)	SH	BRD	BP 2012
Amsel	<i>Turdus merula</i>	+	+	29
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	+	+	6
Birkenzeisig	<i>Carduelis flammea</i>	+	+	3
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	+	+	8
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	+	+	16
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	+	+	1
(Gimpel)	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	+		3
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	+	+	16
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	+	+	1
Elster	<i>Pica pica</i>	+	+	1
Erlenzeisig	<i>Spinus spinus</i>	+	+	1
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	1
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	+	V	5
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	+	+	19
Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	+	2	1
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	+	+	1
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	+	+	6
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	+	+	6
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	+	+	8
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	+	+	3
Graugans	<i>Anser anser</i>	+	+	1
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	+	+	6
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	+	+	9
Hänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	+	V	16
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>	+	+	1

Artname (dt)	Artname (lat)	SH	BRD	BP 2012
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	+	+	3
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	+	V	38
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	+	+	7
Karmingimpel	<i>Carpodacus erythrinus</i>	+	+	2
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	+	+	1
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	+	+	4
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	+	+	2
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	+	+	6
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	+	+	1
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V	V	1
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	+	V	8
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	+	+	11
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	+	+	1
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	V	+	1
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	+		2
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	+	V	8
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	+	+	12
Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	+	+	1
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	+	+	6
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	+	+	1
Schwarzkehlchen	<i>Saxicola torquata</i>	+	V	1
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	+	+	3
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	+	+	3
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	+	+	8
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	+	+	3
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	+	+	2
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	+	+	2
Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>	+	+	1
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	+	+	3
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	+	+	1
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	+	+	8
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	+	+	11

Gefährdung nach den Roten Listen (SH = Schleswig-Holstein (KNIEF et al. 2010), BRD = Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK et al. 2007)), 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten (rare), V = Arten der Vorwarnliste, + = nicht gefährdet) und zur Häufigkeit (BP = Brutpaare)

In 2014 wurden die Brutvogelarten an den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden „Am Priwallhafen“ erfasst (BIOPLAN 2014/2015). Festgestellte Arten waren Hausrotschwanz an Nr. 12 und Nr. 14, Amsel an Nr. 14 (Fassadenbegrünung) und Nr. 8.

### *Fledermäuse*

Im Bebauungsplangebiet wurden mit dem Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zwergfledermaus (*Pipstrellus pipstrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Wasserfledermaus (*Myotis daubentoni*) insgesamt vier Fledermausarten festgestellt (Richtungsflüge, Jagd), die zu den gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Arten gehören, aber nach Roter Liste (SL und BRD) nicht gefährdet sind.

Die aktuelle Kartierung (LEGUAN GMBH 2012) zeigt im Ergebnis eine besonders hohe Aktivität und Anzahl von Zwerg- und Breitflügelfledermäusen in der Umgebung des „Passathafens“. Zusätzlich wurden einzelne Exemplare des Abendseglers und der Wasserfledermaus im Rahmen von umfangreichen Untersuchungen aus dem Jahr 2007 festgestellt (LEGUAN GMBH 2007).

Das Hafengelände, der Mischwald an der Nordwestspitze des Priwalls mit seinem dichten Unterholz und Altholzbeständen und der Mischwald nördlich der Mecklenburger Landstraße dienen den Fledermäusen als Jagdhabitat mit durchschnittlicher Bedeutung (LEGUAN GMBH 2007).

Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermausarten konnten im Bebauungsplangebiet nicht nachgewiesen werden. Auch die intensive Suche nach Fledermausquartieren in dem Bootshaus 1 blieb erfolglos (LEGUAN GMBH 2011).

In 2014 wurde eine Erfassung der Arten, die die Gebäude „Am Priwallhafen“ als Quartiere nutzen, durchgeführt (BIOPLAN 2014). Es wurden im Bereich der Gebäude „Am Priwallhafen“ 8, 10 und 14 Zwergfledermäuse, in Nr. 10 auch die Rauhhautfledermaus festgestellt. Ferner wird vermutet, dass auch das Braune Langohr das Gebäude Nr. 14 nutzt. Gebäude Nr. 5 stellt ein potenzielles Winterquartier für die Zwergfledermaus dar. Durchfliegend oder jagend wurden die Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Wasserfledermaus nachgewiesen. Das Gebäude Nr. 8 (Bootshalle 1) wurde mittlerweile abgerissen. Die in 2015 durchgeführte Winterquartierkontrolle der Gebäude Nrn. 5 und 8 ergab keine Hinweise auf eine Nutzung.

### *Sonstige streng geschützte Arten*

Der gesamte nördliche Priwall wurde hinsichtlich potenzieller Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-RL bzw. § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG geprüft. Dies umfasste neben der gezielten Nachsuche im Wesentlichen die Einschätzung des Planungsraumes bzgl. geeigneter Habitatstrukturen für relevante Tierarten.

Streng geschützte Amphibien-, Reptilien- oder Säugetiere wurden nicht festgestellt bzw. können aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung entfällt für diese Artengruppen.

## Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

### *Vögel*

Von den 56 festgestellten Vogelarten ist eine Betroffenheit von insgesamt 30 Vogelarten durch Revierverlust von Einzelbrutpaaren im Eingriffsbereich des Bebauungsplangebietes anzunehmen. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um häufige, ungefährdete Arten, die an Siedlungen gewöhnt und deshalb als störungsempfindlich einzustufen sind. Eine Beeinträchtigung durch Lärmbelastungen nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 2 wird ausgeschlossen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung und artenschutzrechtliche Betroffenheit durch Gefährdung von Individuen nach § 44 (1) Nr. 1 und Habitatverluste nach § 44 (1) Nr. 3 wird durch Gebäudeabriss, Gehölzrodungen und Räumung des Baufeldes im Eingriffsbereich des Bebauungsplangebietes erwartet.

Im Bereich des geplanten Erlebnis-Centers werden Gehölze und Vegetationskomplexe der Küstendünen durch Gehölzrodungen und Baufeldräumung beseitigt. Dadurch liegt eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der gehölzbewohnenden Vögel (Amsel, Buchfink, Dompfaff, Fitis, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp), der an älteren Baumbestand gebundenen Vögel (Blaumeise, Grauschnäpper, Gartenrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise, Sommergoldhähnchen, Star und Waldlaubsäger) und der an halboffenen Standorten gebundenen Vogelarten (Dorngrasmücke, Hänfling und Stieglitz) vor.

Im Hafengebiet müssen Gebäude mit potenziellen Bruträumen der Amsel, der Bachstelze, des Hausrotschwanzes und des Haussperlings der Planung weichen. Einen direkten Habitatverlust nach § 44 (1) Nr. 3 stellt die Beseitigung von zwanzig Nestern der Rauchschnäpperin in der Bootshalle 1 (Gebäude Nr. 8) durch Gebäudeabriss dar. In und an Gebäude Nr. 14 nisteten Hausrotschwanz und Amsel.

### *Fledermäuse*

Anhand der aktuellen Fledermauserfassung (BIOPLAN 2014) lässt sich ableiten, dass es durch den Abriss der Gebäude Nr. 10 und 14 zu einem Totalverlust aller in diesen Gebäuden vorhandenen Quartiertypen von Fledermäusen kommt. Der günstige Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird hierdurch nicht beeinträchtigt, allerdings führt der Abriss der ehemaligen Krankenhausgebäude zu einer kumulativen Wirkung vor allem für die Zwergfledermaus.

Es wurde noch ein größeres Quartier von Rauhauffledermäusen in einer Pappel südlich des Gebäudes Nr. 14 entdeckt, welches im Rahmen der Planung nicht erhalten werden kann.

Das überwiegend von Zwerg- und Breitflügelfledermäusen genutzte Jagdgebiet in der Umgebung des „Passathafens“ wird durch die Räumung des Baufeldes und die Rodung von Gebüsch und Gehölzen beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Jagdreviere für Fledermausarten, auch für die zusätzlich in 2014 festgestellten Arten Wasserfledermaus und Großer Abendsegler, im Sinne der Eingriffsbeurteilung besteht nicht, da in der nahen Umgebung ausreichend fledermausrelevante Habitatstrukturen und Jagdräume zur Verfügung stehen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 BNatSchG bzw. Beeinträchtigungen von Lebensstätten europarechtlich geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

*Vögel*

Der Baumbestand wird zum großen Teil durch Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten. An den verbleibenden Bäumen werden Nistkästen für höhlenbewohnende Brutvogelarten im nahen Umfeld und vor Rodung der Gehölze angebracht. Die dauerhafte Sicherung der Funktion ist erforderlich.

**Tabelle 4: Nistkästen bzw. Ersatzquartiere für Brutvögel mit Bindung an ältere Bäume**

Betroffene Arten	Anzahl der Nistkästen
Blaumeise	Mind. 3 artspezifische Nistkästen in verbleibenden Gehölzen
Grauschnäpper	Mind. 4 Halbhöhlen in verbleibenden Gehölzen
Kleiber	Mind. 1 artspezifische Nistkästen in verbleibenden Gehölzen
Kohlmeise	Mind. 3 artspezifische Nistkästen in verbleibenden Gehölzen
Sommergoldhähnchen	keine
Star	Mind. 3 artspezifische Nistkästen in verbleibenden Gehölzen
Waldlaubsänger	keine

In den neuen Gebäuden werden eine ausreichende Anzahl von geeigneten Nisthabitaten für Hausrotschwanz und Bachstelze den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Höhlen- und Nischenbrüter in und an Gebäuden zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind für den Haussperling fünf künstliche Nisthilfen an den neuen Gebäuden anzubringen.

Für den Verlust des nachgewiesenen Brutraumes der Rauchschnalbe in dem Bootshaus 1 mit insgesamt zwanzig Nestern werden die neuen Gebäude (z. B. die neue Bootshalle) mit Einflugöffnungen gebaut, um der Rauchschnalbe einen neuen potenziellen Brutraum bereitzustellen.

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensstätte für die Rauchschnalbe sind 40 Rauchschnalbennester im Inneren von Gebäuden in räumlichem Zusammenhang zur Vorhabensstandort anzubringen. Da Rauchschnalben Koloniebrüter sind, empfiehlt sich die Installation mehrerer Nisthilfen in einem Gebäude oder Gebäuden, die in der Nähe zueinander stehen. Wichtig ist dabei, dass ausreichend dimensionierte Kotbretter Verschmutzungen verhindern. Außerdem sind dort Sichtblenden anzubringen, wo die Nisthilfen nebeneinander angebracht werden.

*Fledermäuse*

Ausgleich für 3 Paarungsquartiere und 1 Tagesversteck: Um die lokale Fledermausgemeinschaft der Zwerg- und Rauchschnalbfledermaus aufrecht zu erhalten, sind 7 selbstreinigende Fledermausspaltenquartiere und 2 Fledermausgroßraumhöhlen im Gehölzbestand oder an den Bäumen der näheren Umgebung anzubringen. Für den Verlust

von potenziellen Wochenstuben der Rauhhautfledermaus sind weitere 5 Großraumhöhlen anzubringen (davon 2 als Ganzjahresquartier geeignet). Für den Ausgleich eines Quartierverlusts des Braunen Langohrs sind 2 Fledermaushöhlen im Gehölzbestand anzubringen. Unmittelbar daneben ist jeweils ein Meisenkasten zu installieren, damit die Fledermaushöhlen nicht durch Meisen besetzt werden. Es eignen sich z. B. artspezifische Holzbetonquartiere der Hersteller Hasselfeldt oder Schwegler oder gleichwertige.

Die Anbringung ist fledermauskundlich zu begleiten und die Funktion ist durch eine Kontrolle mind. alle 2 Jahre zu überprüfen. Bei Zerstörung, Verlust oder Diebstahl sind die künstlichen Quartiere zu ersetzen.

Kompensationsmaßnahmen

Der unvermeidbare Verlust von Bruthabitaten der im Bebauungsplangebiet freibrütenden Vogelarten wird durch die Anlage von Gehölzen mit standortgerechten Arten und Sukzessionsflächen mit aufkommendem Gehölzaufwuchs im Bereich der Ausgleichsfläche kompensiert.

**Tabelle 5: Artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungsmaßnahmen**

Maßnahmen-Nr.	Betroffene Art / Artengruppe	Erforderliche Maßnahme
V 1	Höhlen- und Nischenbrüter an Gebäuden	Der Abriss von Gebäuden im Hafengebiet (Freizeitwohnen) darf nicht während der Brutzeit (d. h. nicht im Zeitraum 01. März – 15. September) erfolgen.
V 2	Brutvögel der Gehölze	Die Räumung des Baufeldes, die Beseitigung von Fassadenbegrünung und die Fällung von Gehölzen darf nicht während der Brutzeit (d. h. nicht im Zeitraum 15. März bis 31. August) erfolgen.
V 3	Brutvögel der halboffenen Standorte	Die Räumung des Baufeldes und die Fällung von Gehölzen darf nicht während der Brutzeit (d. h. nicht im Zeitraum 15. März bis 31. August) erfolgen.
V 5	Fledermäuse	Im Gebäudes <b>Nr. 5</b> wurden aktuell keine Hinweise auf Fledermausquartiere gefunden. Bauzeitliche Beschränkungen sind für den Abriss daher nicht einzuhalten.  Das Gebäude <b>Nr. 8</b> wurde bereits abgerissen.  Abriss des Gebäudes <b>Nr. 10</b> und <b>14</b> zwischen dem 01.12. und dem 28.02.  Ein Abriss zu einem anderen Zeitpunkt wäre mit der UNB und dem LLUR abzustimmen.  Eine Fällung von Bäumen oder Abriss von Gebäuden mit besetzten Zwischenquartieren und Verstecken ist nur mit Ausnahmegenehmigung der Oberen Naturschutzbehörde (LLUR) zulässig.
M 1	Brutvögel, Fledermäuse	Weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes.



Maßnahmen-Nr.	Betroffene Art / Artengruppe	Erforderliche Maßnahme
	Vorgabe § 27a LNatSchG	Keine Eingriffe in Gehölzbestände vom 15. März bis 30. September
<b>Fazit</b>		
<p>Grundsätzlich ist, unabhängig von den aktuellen Erfassungsergebnissen, immer rechtzeitig vor Abriss oder Fällung eine Besatzkontrolle potenzieller Quartiere und Verstecke durch Fledermausexperten /-innen durchzuführen. Aufgrund mehrerer geplanter Abrissvorhaben in der Umgebung ist ein erhöhter Nutzungsdruck auf die zuletzt betroffenen Gebäude zu erwarten, auch wenn diese bei den aktuellen Kontrollen nicht besetzt waren.</p> <p>Die Fällung von Bäumen darf nur zwischen dem 01. Dezember und dem 28. Februar erfolgen. Eingriffe in sonstige Gehölzbestände sowie die Räumung des Baufeldes dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.</p> <p>Der Abriss der Halle 2 (Am Priwallhafen 10) und Halle 4 (Am Priwallhafen 14) muss zwischen dem 1. Dezember und dem 28. Februar erfolgen.</p> <p>Eine Abweichung von diesen engen zeitlichen Vorgaben ist möglich, sofern gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass zur Zeit des Abbruchbeginns de facto keine Brut- oder Fledermausquartiere betroffen sind.</p>		
<p>M= Minimierungsmaßnahme V = Vermeidungsmaßnahme</p>		

### 6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

#### Ausgangssituation

Das Landschaftsbild im Bereich des Bebauungsplanes lässt sich in drei unterschiedliche Teilbereiche gliedern. Das gesamte Bebauungsplangebiet ist ein stark anthropogen überprägter Küstenabschnitt durch Siedlungen und Freizeiteinrichtungen. Große Anteile sind mit der Marina und den dazugehörigen Gebäuden, dem Campingplatz und Freizeiteinrichtungen wie einer Minigolfanlage durch zweckbestimmte intensive Freizeiteinrichtungen und Baulichkeiten bestimmt. Diese sind durch Freiflächen mit teilweise Landschaftsbild prägenden Gehölzbeständen aufgelockert. Eine Landschaftsbild bestimmende Besonderheit stellt das weithin sichtbare denkmalgeschützte Segelschiff „Passat“ dar, welches den maritimen Charakter des Bereiches unterstreicht.

Die Freizeitbereiche werden von landschaftsprägendem Wald umgeben. Insbesondere von der Nordseite Travemündes betrachtet, werden die Freizeitbereiche und Gebäude durch die umgebende Waldkulisse in die Landschaft eingebunden. Die Waldbereiche sind von einem Freizeitwegenetz mit Wegebeziehungen zum Strand durchzogen, und werden durch Erholungssuchende insbesondere während der Strandsaison stark frequentiert.

In dem vertiefenden Landschaftspflegerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ werden die Mecklenburger Landstraße, der Dünenweg, der Fuß- und Radweg durch das Waldgebiet mit Anschluss an den Dünenweg und der Uferweg und die Uferpromenade an der Trave und Ostsee als Wegeverbindungen mit Bedeutung für die inner- und überörtliche Naherholung dargestellt. Vorgeschlagen werden Verbesserungsmaßnahmen wie Wegesanierung, Beschilderung und Aufstellen von Ruhebänken. Einen eigenen Teilbereich stellt der Priwallstrand an der Nordgrenze des Bebauungsplanes dar. Die charakteristische Küstenlandschaft mit den vorgelagerten Dünen stellt eine besonders hohe naturräumliche

Attraktivität dar, die insbesondere in den Sommermonaten ebenfalls von Erholungssuchenden aufgesucht wird.

Bei der Bewertung des Landschaftsbildes werden die Wert bestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart und die Wertstufen gemäß Gesamt-Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck herangezogen. Demzufolge wird das Bebauungsplangebiet in folgende Bereiche unterschiedlicher Wertigkeit gegliedert.

**Tabelle 6: Bewertung des Landschaftsbildes**

<b>Lage</b>	<b>Wertmerkmal</b>	<b>Bewertung<sup>1)</sup></b>
Priwallstrand/Dünen, Waldbereiche	Flächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart in hohem Maße	hoher Wert Wertstufe 2
Sportboothafen und zugeordnete Freizeitbereiche im Uferbereich Priwall	Flächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart bedingt	mittlerer Wert Wertstufe 3
Campingplatz und Minigolfanlage	Flächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart in geringem Maße	geringer Wert Wertstufe 4

<sup>1)</sup> 5 Wertstufen gemäß Gesamt-Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck : Wertstufe 1= Landschaftsbildtyp mit sehr hohem Wert bis Wertstufe 5 Landschaftsbildtyp mit sehr geringem Wert (die Bewertung der Teilbereiche wurde aus der genannten Quelle übernommen)

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das geplante Ferienwohngebiet wird den durch extensive Erholung gewachsenen Küstenabschnitt stark verändern. Die teilweise mehrstöckigen Gebäude werden Sichtachsen vom Wasser auf den Küstenwald stören. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen insbesondere durch die Überbauung von landschaftsprägenden Gehölzbeständen auf den Freiflächen des Campingplatzes, im Hafensbereich und im Bereich des Erlebnis-Centers durch Gebäude, Parkplätze, Straßen und Wege. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Verlust naturnaher Gehölzstrukturen ergeben sich durch die Ausweisung der dem Freizeitwohnen zugewandten Waldrandbereiche in einem ca. 30 m breiten Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und die Attraktivierung des vorhandenen Spielplatzes nördlich der Mecklenburger Landstraße inmitten der Waldfläche.

Die öffentlichen Wegebeziehungen zum Strand und zur Uferpromenade bleiben von der Planung unberührt bzw. werden neu gestaltet.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen werden die folgenden Maßnahmen durchgeführt:

- Erhalt des prägenden Baumbestandes durch Festsetzungen im Bebauungsplan insbesondere im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz zur Erhaltung des Waldcharakters.
- Pflanzung von Bäumen (Waldkiefer - Pinus sylvestris, Sandbirke - Betula pendula, Stieleiche – Quercus robur, Traubeneiche – Quercus robur, Eberesche – Sorbus aucuparia) zur Durchgrünung des Baugebietes und Erhaltung des Waldcharakters, ein Baum je zwei Gebäude in den Sondergebieten SO 1.1.
- Pflanzung einer Baumreihe aus hochstämmigen Waldkiefern (Pinus sylvestris) am nördlichen Strandweg zur Eingrünung des Erlebnis-Centers.

Die neugestalteten Bereiche werden ebenfalls durch eine verbleibende Wald- und Gehölzkulisse weiterhin eingebunden sein. Ergänzend dazu wird durch die qualitätvolle Neugestaltung eines durchgrüneten Ferienhausgebietes und der baulichen Entwicklung des Passathafens mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität den Belangen der Gestaltung des Ortsbildes Rechnung getragen.

Es verbleibt ein Verlust von Wald und Gehölzbeständen, der als eine örtliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu bewerten ist.

Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt im Zusammenhang mit den übrigen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und mit dem Waldersatz nach Landeswaldgesetz multifunktional.

### **6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit**

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

#### **a) Lärmbelastung**

##### Ausgangssituation

Aufgrund der örtlichen Lage der Planfläche wirken die Geräuschimmissionen des Verkehrs, des Hafens, des Kreuzfahreranlegers Ostpreußenkai sowie von maritimen gewerblichen Nutzungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein. Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird ein zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Die Ermittlung und Beurteilung dieser Geräuschimmissionen basiert auf einer schalltechnischen Untersuchung für den B-Plan Nr. 33.05.0 - Priwall Waterfront Teilbereich 1 - der Hansestadt Lübeck durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG. In der Schalltechnischen Untersuchung wurden Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt, welche auf das Plangebiet einwirken und welche durch das Plangebiet verursacht werden.

Innerhalb des Plangebietes sind Sondergebiete für Ferienwohnungen für einen wechselnden Benutzerkreis geplant. Die Beurteilung erfolgt mit der Einstufung als allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet.

Die Berechnungen zeigen, dass für den Verkehr (Straßen und Schiffsverkehr) mit Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens die Beurteilungspegel tags und nachts an der geplanten Bebauung zwischen 45 und 53 dB(A) liegen. Sie werden maßgeblich durch den Schiffsverkehr bestimmt. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) wird um 2 bis 10 dB(A) unterschritten. In der Nacht wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im südlichen Bereich eingehalten und im nördlichen Bereich um bis zu 9 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten bzw. unterschritten.

Für das Gewerbe gesamt (ohne Kreuzschiffahrt im Nachtzeitraum) berechnen sich Beurteilungspegel tags zwischen 42 und 49 dB(A) und nachts zwischen 37 und 42 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird am Tage um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel im Bereich des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A). Der Orientierungswert für Mischgebiete von 45 dB(A) wird um mehr als 3 dB(A) unterschritten.

Die Beurteilungspegel der Kreuzschiffahrt verursachen in der Nacht Beurteilungspegel zwischen 39 und 47 dB(A). Die nachzeitlichen Geräuschimmissionen treten nur an weniger als 10 Tagen im Jahr auf. Gemäß TA Lärm können die Regelungen für seltene Ereignisse Anwendung finden. Der diesbezügliche Nacht-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird im gesamten Plangebiet um mehr als 8 dB(A) unterschritten.

Für die Schallquellen innerhalb des Plangebietes ist festzustellen, dass die Auswirkungen der emittierten Geräusche begrenzt bleiben. Die Beurteilungspegel erreichen an den nächstgelegenen Baugrenzen Werte von maximal 45 dB(A) am Tage und von maximal 40 dB(A) in der Nacht.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die durch den TÜV NORD zur Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die auf die Planfläche einwirkende Lärmbelastung aus gewerblicher Nutzung (ohne Kreuzschiffahrt im Nachtzeitraum) die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete am Tag und in der Nacht einhalten bzw. unterschreiten. Die nachzeitlichen Geräuschimmissionen, verursacht durch die Kreuzschiffahrt, treten an weniger als 10 Tagen im Jahr auf und können gem. TA Lärm als seltene Ereignisse eingestuft werden. Im Hinblick auf diese gewerblich verursachten Schalleinwirkungen sind im Bebauungsplan keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Bei der Betrachtung der Geräuschimmissionen in Bezug auf den Straßen- und Schiffsverkehr ist festzustellen, dass Überschreitungen der Orientierungswerte im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten werden, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten bzw. unterschritten.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da Pegelüberschreitungen im Nachtzeitraum durch aktive Lärminderungsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden können, ist der Schutz in den Gebäuden durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden bzw. Fenstern zu kompensieren.

## **b) Belastung mit Luftschadstoffen**

Die Luftgüte im Plangebiet und in der Umgebung wird entscheidend durch die den Passathafen passierenden Schiffbewegungen beeinflusst. Emissionen gehen insbesondere vom Fähr- und Linienverkehr sowie vom sonstigen Schiffsverkehr aus. Auf dem westlichen Ufer befindet sich der Ostpreußenkai, der von Passagier- und Kreuzfahrtschiffen angelaufen wird. Südwestlich des B-Plan-Gebietes betreiben die Stadtwerke Lübeck die Priwallfähren, in einer Entfernung von 1.300 bis 2.000 m befinden sich die Liegeplätze des Skandinavienkais. Diese Emissionsquellen haben maßgeblichen Einfluss auf die Luftqualität. Die Schadstoffbelastung der Luft wird zusätzlich zum Schiffsverkehr von den Immissionen aus der Industrie sowie durch Hausbrand und Straßenverkehr im städtischen und ländlichen Umfeld des Plangebietes beeinflusst (sog. Hintergrundbelastung).

In einer gutachterlichen Stellungnahme des TÜV NORD wurden sowohl die Hintergrundbelastungen, als auch der Immissionsbeitrag des Schiffsverkehrs untersucht. Zur Beurteilung der Hintergrundbelastung dienen die langjährigen Daten der Lufthygienischen Überwachung Schleswig-Holstein (LÜSH) sowie des DWD. Mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung können die nahegelegenen Luftschadstoffbelastungen aufgrund des nahegelegenen Schiffsverkehrs bestimmt werden.

Als Ergebnis der Untersuchung zur Gesamtbelastung aller betrachteten Luftschadstoffe liegen die resultierenden Jahresmittelwerte deutlich unterhalb der vorgegebenen Werte der 39. BImSchV. Auch die Kurzzeitgrenzwerte der 39. BImSchV können ebenfalls eingehalten werden. Die Gesamtbelastung bleibt also für alle Schadstoffe im gesamten Plangebiet unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV und stellt somit keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit dar.

### Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Nach Durchführung der Umstrukturierung im Plangebiet können in gewissem Umfang wieder Luftschadstoffe durch Freizeit- und Erholungsnutzungen, Mischnutzungen und den damit verbundenen Verkehren freigesetzt werden. Zusätzliche Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet müssen weitgehend minimiert werden, um insbesondere den Charakter des Seeheilbades aufrechtzuerhalten.

### Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Für die baulichen Nutzungen im Plangebiet wird ein Energiekonzept aufgestellt, welches die **Emissionen** im Plangebiet durch effiziente und schadstoffarme Energieerzeugung minimieren soll. Auch durch die neu hinzukommenden Nutzungen im Plangebiet ist daher nicht zu erwarten, dass die Immissionswerte überschritten werden.

## **c) Erholung**

### Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt an der nordwestlichen Spitze des Priwalls an dem Erholungstreifen der Ostseeküste (100 m, § 26 Absatz 1 LNatSchG) und ist wichtiges Erholungsgebiet mit naturnaher Ausprägung.

In dem vertiefenden Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ werden Straßen und Wege mit Bedeutung für die inner- und überörtliche Naherholung dargestellt. Dazu gehören die Mecklenburger Landstraße, der Dünenweg, der Fuß- und

Radweg durch das Waldgebiet mit Anschluss an den Dünenweg und der Uferweg und die Uferpromenade an der Trave und Ostsee.

Für das Wegenetz werden Verbesserungsmaßnahmen wie Wegesanie rung, Beschilderung und Aufstellen von Ruhebänken vorgeschlagen.

Südlich des Plangebietes liegt das NSG „Südlicher Priwall“, welches ein wichtiges Erholungsgebiet mit dem Vorrang Naturschutz ist. Auf den Rundwegen lassen sich die Schönheiten des Naturschutzgebietes, z. B. die Wiesen und Sanddorngebüsche und der Ausblick auf die Wasserflächen der Trave und der Pötenitzer Wiek vom Rundweg aus betrachten.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ist mit zusätzlichen Lärmbelastungen durch KfZ-Verkehr und mit einem erhöhten Nutzungsdruck durch Urlauber und Freizeitleiter auf die geschützten Wald- und Küstendünen und auf das FFH-Gebiet 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ zu rechnen.

Durch die Neugestaltung der Uferpromenade und dem zusätzlichen Angebot an Freizeitmöglichkeiten (z. B. Erlebnis-Center) wird die Attraktivität des Erholungsraumes erheblich gesteigert.

Das vorhandene Wegenetz bleibt erhalten. Es werden keine Wegebeziehungen unterbrochen.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um den Erholungsdruck auf den geschützten Küstenstreifen nicht zu erhöhen, werden die Besucher des Ostseestrandes auf den vorhandenen Wegen zum Strand gelenkt. Geschützte Teile von Natur und Landschaft sind mit einem landschaftsgerechten Zaun vor dem Betreten abzugrenzen. Durch Öffentlichkeitsarbeit und Informationstafeln können die Feriengäste für die schützenswerte Natur auch im nahen Umfeld sensibilisiert werden. Naturbetonte Rundgänge gibt es beispielweise im Naturschutzgebiet „Südlicher Priwall“; diese bieten für die Erholungssuchenden eine weitere Attraktion.

Die geplante Ansiedlung einer Naturschutzstation, betrieben vom Landschaftspflegeverein „Dummersdorfer Ufer“ im Fliegerweg auf dem Priwall bietet die Möglichkeit, die geplanten Besucherangebote fachlich zu unterstützen.

Es sind keine weiteren nachteiligen Auswirkungen auf das Erholungsgebiet zu erwarten.

### **6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter**

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

#### Ausgangssituation (derzeitiger Umweltzustand)

Das im Priwallhafen liegende Schiff „Passat“ ist ein Kulturdenkmal gemäß § 1 (2) Denkmalschutzgesetz Schleswig Holstein.

Das im Priwallhafen liegende Schiff „Passat“ ist ein Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 i.V. mit § 5 Abs.2 Denkmalschutzgesetz Schleswig Holstein.

### Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Mögliche Auswirkungen der Bebauung auf den Passathafen, die für die Umweltprüfung von Belang sein könnten, sind nicht zu erwarten.

### **6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wesentliche Wechselwirkungen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen über die in den Textabschnitten 6.3.1 bis 6.3.7 genannten Aspekte hinaus relevant wären, sind nicht ersichtlich.

### **6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**

#### **FFH-Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“**

##### Ausgangssituation

Das FFH Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ schließt im Norden die Ostsee und die Trave ausgenommen den Passathafen ein. Des Weiteren gehören zum FFH-Gebiet das NSG „Südlicher Priwall“ mit bewaldeten Bereichen sowie Offenlandbiotopen und die Pötenitzer Wiek. Das FFH-Gebiet liegt außerhalb des Plangebietes, aber in räumlicher Nähe zum Bebauungsplan. Daher wurde eine FFH-Prüfung nach Art. 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 20 e Landesnaturschutzgesetz (neu: § 25 LNatSchG) durchgeführt (LEGUAN GMBH, 26. September 2008a).

##### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Wirkzonen des geplanten Bebauungsplanes reichen im Norden bis an die Grenzen des FFH-Gebietes heran.

Es handelt sich um Flächen des im Anhang I der FFH-RL aufgeführten Lebensraumtyps Ästuar (FFH-Code 1130) („Ästuar“=Trichteröffnung eines Flusses). In diesen Bereichen kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele. Als im FFH-Gebiet vorkommende Arten des Anhangs II der FFH-RL wurden Fluss- und Meerneunauge sowie der Fischotter in die Prüfung mit einbezogen. Beeinträchtigungen für diese drei Tierarten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Somit sind insgesamt keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes i. S. d. FFH-RL zu erwarten.

##### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bestandteil des touristischen Konzeptes der geplanten Nutzungen ist es, durch Attraktivierung der Angebote eine hohe Besucherlenkung im Plangebiet zu erreichen, um die Besucher des Priwalls im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit und insbesondere auf geltende Regelungen der bestehenden Naturschutzgebietsverordnung zu sensibilisieren. Die Freizeitnutzungen orientieren sich beim Vorhaben „Priwall-Waterfront“ in Richtung Ostseestrand zur offenen Ostsee, zu den Freizeitangeboten innerhalb des Gebietes bzw. nach Travemünde. Darüber hinaus ist vorgesehen, durch Maßnahmen der Besucherinformation und -lenkung eine mögliche Belastung des FFH-Gebietes zu minimieren (Informationsbroschüre, Besucherpavillon).

Diese Maßnahmen dienen der Sensibilisierung und Erhöhung der Akzeptanz der Ge- und Verbote der Naturschutzgebietsverordnung zur Vermeidung von Störungen des Gebietes.

### **FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“**

#### Ausgangssituation (derzeitiger Umweltzustand)

Etwa 1.200 m Luftlinie östlich des Bebauungsplangebietes liegt das FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ im angrenzenden Bundesland Mecklenburg-Vorpommern.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zum FFH-Gebiet wurde eine FFH-Prüfung nach Art. 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 25 Landesnaturschutzgesetz durchgeführt (GFN, 14. April 2015).

#### Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Da durch das Vorhaben keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die maßgeblichen Arten und Lebensräume verursacht und auch (etwaig notwendig werdende) Maßnahmen zum Gebietsmanagement durch die geringfügige Zunahme der Besucherzahlen in Folge des Vorhabens nicht behindert werden, sind diesbezügliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Die ökologische Funktion des FFH-Gebietes für Zug-, Gast- und Brutvögel, als potenzielles Rastgebiet für Meeressäuger sowie als Lebensraum für zahlreiche weitere Tier- und Pflanzenarten einschließlich der maßgeblichen Arten und Lebensräume der Anhänge I und II FFH-RL wird durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Migrationen der maßgeblichen Arten zwischen den Schutzgebieten werden nicht behindert oder erschwert. Die Kohärenz des Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 bleibt gewahrt.

#### Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

##### *Besucherlenkung:*

Die Maßnahmen umfassen Besucherinformation in Form eines Besucherpavillons und einer Informationsbroschüre im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit bzw. Störeffektivität des Schutzgebietes. Durch die Information der Besucher soll das Verständnis für die Lenkungsmaßnahmen (Gebote der Strandsatzungen) erhöht werden.

##### *Risiko-Management:*

Zur Überprüfung der zugrunde gelegten prognostizierten Besucherzahlen wird ein begleitendes Besuchermonitoring durchgeführt. Sollte sich im Rahmen des Monitorings herausstellen, dass erheblich mehr Besucher des Plangebietes die Strände und Küstenbereiche des FFH-Gebietes nutzen und sich dadurch der Zustand der LRT verschlechtert, ist eine erneute Beurteilung erforderlich.

Im Rahmen des Risiko-Managements werden die Erhaltungszustände der LRT 2110 „Primärdüne, LRT 2120 „Weißdünen mit Strandhafer“, LRT 2130 „Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)“ und LRT 2160 „Dünen mit Hippophae rhamnoides“ bis zu einer Entfernung von 5 km zum Priwall (ca. Höhe Barendorf) erfasst. Hierfür werden vor und nach Umsetzung der Baumaßnahmen eine Kartierung der LRT durchgeführt und Beeinträchtigungen und Störungen notiert.



Für die Umsetzung festgestellter, notwendiger Maßnahmen des Risiko-Managements wird zu einem gegebenen Zeitpunkt eine Länder- und Gemeinden übergreifende Vereinbarung erstellt, die die Zuordnung der Maßnahmen regelt. Zunächst wird in einem Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Priwall Waterfront AG die Tragung der Kosten zwischen beiden Vertragspartnern und Ausführung von zum gegebenen Zeitpunkt festzustellenden und durchzuführenden Maßnahmen geregelt.

EU-Vogelschutzgebiet DE 2031-401 „Traveförde“

#### Ausgangssituation (derzeitiger Umweltzustand)

Etwa 400 m Luftlinie südlich vom Bebauungsplangebiet beginnt mit der Wasserfläche der Pötenitzer Wiek und anschließendem Dassower See das EU-VSG 2031-401 „Traveförde“.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum EU-Vogelschutzgebiet wurde eine FFH-Vorprüfung nach Art. 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 20 e Landesnaturschutzgesetz durchgeführt (neu: § 25 LNatSchG) (LEGUAN GMBH, 26. September 2008b).

#### Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Da die Wirkzonen des Vorhabens nicht an die Grenzen des Gebietes heranreichen, sind keine direkten Wirkungen auf die Erhaltungsziele gegeben. Auch mittelbare Beeinträchtigungen konnten ausgeschlossen werden. Es sind daher keine Beeinträchtigungen im Sinne der FFH-RL auf das EU-Vogelschutzgebiet zu erwarten.

#### Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die für das FFH Gebiet genannten Hinweise zu Informationsangeboten beziehen sich ebenfalls auf das EU-Vogelschutzgebiet DE 2031-401 „Traveförde“. Es sollen Besucherinformationen im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit bzw. Störempfindlichkeit der Vögel geschaffen werden.

### **EU-Vogelschutzgebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“**

#### Ausgangssituation (derzeitiger Umweltzustand)

Etwa 2.400 m Luftlinie südöstlich vom Bebauungsplangebiet beginnt südlich von Pötenitz das EU-Vogelschutzgebiet 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ und reicht westlich bis ans Ufer des Pötenitzer Wiek heran (teilweise überschneidend mit dem FFH-Gebiet DE 2013-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“).

Aufgrund der räumlichen Nähe zum EU-Vogelschutzgebiet 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ wurde eine FFH-Prüfung nach Art. 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 25 Landesnaturschutzgesetz (GFN, 14. April 2015) durchgeführt.

#### Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Da das Vorhaben keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die maßgeblichen Vogelarten sowie deren Brut-, Rast-, Überwinterungs- und Nahrungsgebiete verursacht und auch (etwaig notwendig werdende) Maßnahmen zum Gebietsmanagement durch die

Unterhaltungsmaßnahmen nicht behindert werden, sind diesbezügliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Die ökologische Funktion des EU-Vogelschutzgebietes wird durch für Zug-, Gast- und Brutvögel durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Migrationen zwischen angrenzenden Schutzgebieten durch die maßgeblichen Arten werden nicht behindert oder erschwert. Die Kohärenz des Schutzbietsnetzes NATURA 2000 bleibt gewahrt.

#### Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es sind keine speziellen Maßnahmen vorgesehen.

### **6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)**

Ohne die geplante touristische und städtebauliche Entwicklung würden die derzeitigen Angebote zur Freizeitnutzung wie Wassersporteinrichtungen, Minigolf, Camping voraussichtlich in dieser Form weitergeführt. Sie entsprechen geltendem Planungsrecht.

Naturschutzfachlich würde dies voraussichtlich den Fortbestand der erfassten Biotoptypen und -strukturen mit bebauten und versiegelten Bereichen sowie mit den vorhandenen Waldbereichen, sonstigen Gehölzstrukturen und genutzten Freiflächen bedeuten.

### **6.5 Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

#### **a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung innerhalb des Bebauungsplan-gebietes**

Zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf die Schutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Zur Vermeidung von Abflussspitzen wird das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser gesammelt und vor Ort versickert.
- Die geplanten Verkehrsflächen werden im Fußgängerbereich mit wasserdurchlässigen Materialien gebaut.
- Von der Planung betroffene Pflanzenarten der Roten Liste werden zur späteren Wiederansiedlung gesichert.
- Die Fällung von Bäumen darf nur zwischen dem 01. Dezember und dem 28. Februar erfolgen. Eingriffe in sonstige Gehölzbestände sowie die Räumung des Baufeldes dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.
- Der Abriss der Gebäude im Bereich der geplanten Stellplätze am ehemaligen Krankenhaus darf nur zwischen dem 16. September und dem 28. Februar erfolgen.
- Der Abriss der Gebäude Nrn. 10 und 14 im Hafenbereich darf nur zwischen dem 01. Dezember und dem 28. Februar erfolgen. Der Waldcharakter und die Eingrünung bleiben durch die Festsetzungen des Baumbestandes in den Grünflächen weitgehend erhalten. Die gem. Festsetzungen 8.2 und 8.3 naturnah zu gestaltenden

Freiflächen in den Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.3 ermäßigen den Kompensationsflächenbedarf für das Schutzgut Pflanzen um 13.624 m<sup>2</sup>.

- Die gem. Festsetzung 9.8 als extensive Gründächer auszubildenden Dächer der SO 1.1 und SO 1.2 ermäßigen den Kompensationsflächenbedarf für das Schutzgut Pflanzen um 12.402 m<sup>2</sup>.
- Die Ermäßigung sollte insgesamt nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen, also nicht mehr als 5.976 m<sup>2</sup> (Bedarf: 6.490 m<sup>2</sup> + 5.462 m<sup>2</sup> = 11.952 m<sup>2</sup>).
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Schutzgebiete werden Maßnahmen zur Besucherlenkung (Besucherpavillon, Informationsbroschüren) sowie Maßnahmen zum Risikomanagement (Besuchermonitoring, LRT-Kartierung) durchgeführt.

## **b) Maßnahmen zum Ausgleich**

Gemäß Eingriffsbilanzierung sind folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen erforderlich:

### ... im Geltungsbereich

Gesicherte Pflanzenarten der Roten Liste werden auf geeigneten Standorten wiederangesiedelt.

Der Verlust von gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäumen wird durch die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen ausgeglichen.

Zum Erhalt des Lebensraumpotenzials für Fledermäuse und Brutvögel werden Ersatzquartiere und Nistkästen an vorhandenen Gebäuden bzw. Großbaumbestand angebracht.

### ... außerhalb des Plangebietes

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe durch Bodenversiegelung werden auf den Waldersatzflächen (6.1 ha) insgesamt 1,56 ha Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und so eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht.

Für Waldumwandlungen (Verlust des Waldstatus ohne tatsächlichen Gehölzverlust und tatsächlichen Gehölzverlust - Wald, Hecke/Feldgehölz) werden auf einer Gesamtfläche von rd. 6,7 ha Ersatzaufforstungen / Aufforstungen durchgeführt

Für den Verlust eines nach § 30 BNatSchG geschützten Dünenbiotops wird in einem Umfang von rd. 0,27 ha eine Fläche auf dem Priwallstrand eingezäunt. Die Flächen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. Die genaue Lage der Fläche ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

Der Verlust von Bruthabitaten der im Planungsraum freibrütenden Vogelarten und der Jagdreviere für Fledermausarten wird durch die Anlage von Gehölzen mit standortgerechten Arten und Sukzessionsflächen mit aufkommendem Gehölzaufwuchs und extensiv genutzten Grünland kompensiert.

Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild erfolgt im Zusammenhang mit den übrigen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und mit dem Waldersatz nach Landeswaldgesetz multifunktional.

## **6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan steht im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes „Priwall-Waterfront“. Die Realisierung ist nur an diesem Standort an der Travemündung in Ostseegenähe möglich. Andere Varianten können daher nicht betrachtet werden.

Die Hansestadt Lübeck hat es sich zum Ziel gesetzt, die einzigartigen Standortvorteile des nordwestlichen Priwall für familienorientierte Tourismuseinrichtungen zu nutzen. Dieses Ziel wird verfolgt, um die Bettenzahl in Travemünde deutlich steigern zu können, mit der Folge einer besseren Ausnutzung und Stärkung/Erweiterung der Infrastruktur sowie einer angestrebten Verlängerung der Saison. Da die zur Verfügung stehenden Flächen auf dem Priwall räumlich begrenzt sind, können nicht alle bisherigen Nutzungen beibehalten werden. Um ein städtebaulich sinnvolles und wirtschaftlich tragfähiges Projekt entwickeln zu können, sind Entscheidungen bezüglich der zum Projekt dazugehörigen Nutzungen und damit verbundenen Flächenzuweisungen erforderlich. Die Standortvorteile der unmittelbaren Lage am Wasser – Ostsee und Travemündung – werden durch die naturräumliche Ausstattung mit Wald ergänzt. Um diese Standortvorteile so weit wie möglich zu erhalten, können Nutzungen, die nicht unmittelbar mit dem Tourismus verbunden sind, nicht mehr nachgewiesen werden. Dies betrifft die notwendige Verlagerung von Winterlagerplätzen des Sportboothafens, die außerhalb des Plangebietes erfolgen muss, um die Inanspruchnahme von Waldflächen zu minimieren. Im Rahmen der Planungskonzeption wird daher die Anlage eines Winterlagers für Sportboote nur für einen Verein, der ein Erbbaurecht innehat, in räumlicher Nähe zum Sportboothafen nachgewiesen.

## **6.7 Zusätzliche Angaben**

### **6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen**

- siehe Kapitel 3.5 „Gutachten und Fachbeiträge“.

Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen wurden verwendet:

- Hinweise zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Anlage zum Runderlass vom 09.12.2013

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen und Grundlagendaten von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Gesamtlandschaftsplan) und Ergebnisse von Fachgutachten (Biologische Eingriffsbewertung, FFH-Vorprüfungen, Monitoring im Bereich der angrenzenden Ferienhausanlage, Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen) ausgewertet.

In den Fachgutachten wurden die jeweils fachlich üblichen Methoden zur Erfassung und Bewertung herangezogen (z. B. 22. BImSchV., TA Luft, DIN 18005<sup>2</sup> „Schallschutz im Städtebau“, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“), Hinweise zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Anlage zum Runderlass vom 09.12.2013.

Für die biologische Eingriffsbewertung erfolgte eine Kartierung der Biotoptypen gemäß der Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holstein (LANU 2003) Es wurden die Gefäßpflanzen der aktuellen Roten Liste des Landes Schleswig-Holstein (MIERWALD & ROMAHN 2006) sowie der Bundesrepublik Deutschland (KORNECK et al. 1996) in zwei Komplettbegehungen erfasst. Des Weiteren erfolgte eine Erfassung geschützter Tier- und Pflanzenarten (Brutvögel, Fledermäuse, sonstige streng geschützte Arten).

Im Umweltbericht wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet. Die Bewertung erfolgte unter Verwendung der „Hinweise zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Anlage zum Runderlass vom 09.12.2013.

Für das Bebauungsplangebiet wurden sämtliche Bäume in einem Kataster erfasst.

Die FFH Vorprüfungen für die FFH-Gebiete „Traveförde und angrenzende Flächen“ (DE 2030-392) und für die EU-Vogelschutzgebiete „Traveförde“ (DE 2031-401) und „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471) sowie die FFH Verträglichkeitsprüfung für das Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031—301) wurden jeweils als eigenständige Prüfungen nach den Vorgaben von LAMBRECHT et al. (2004) und in Anlehnung an KIFL et al. 2003a, b durchgeführt.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation wurden für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ verwendet. Die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmmaße erfolgte nach der DIN 4109.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe wurden vor allem die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft - 39. BImSchV vom August 2010 und die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft herangezogen.

Während der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Kenntnislücken oder –defizite lagen nicht vor.

### **6.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Die Überwachung im Sinne des § 4c des Baugesetzbuches dient dazu, die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu überprüfen, um in der Lage zu sein, bei unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Überwachung kann sich nur auf unvorhergesehene Auswirkungen erstrecken, wenn sie nach Art und Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Es ist also nur auf

---

<sup>2</sup> DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“ (Mai 1987), Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

die Umweltauswirkungen abzustellen, bei denen innerhalb dieses Umweltberichts eine Prognoseungenauigkeit besteht.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für den Schutz und die Entwicklung von Pflanzenarten der Roten Liste und die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel werden durch ein „Bio-Monitoring“ überprüft.

Die Inanspruchnahme von Lebensräumen, Bodenversiegelung, Veränderung des Landschaftsbildes bedürfen keiner nachträglichen Überprüfung

Für die Umsetzung festgestellter, notwendiger Maßnahmen des Risiko-Managements wird zu einem gegebenen Zeitpunkt eine Länder und Gemeinden übergreifende Vereinbarung erstellt, die die Zuordnung der Maßnahmen regelt. Zunächst wird in einem Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Priwall Waterfront AG die Kostentragung und Ausführung von zum gegebenen Zeitpunkt festzustellenden und durchzuführenden Maßnahmen geregelt.

## **6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - liegt in der Hansestadt Lübeck, im Stadtteil Travemünde, zu der die Halbinsel Priwall gehört. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen rund um den Passathafen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Ferienapartments und Ferienhäusern einschließlich ergänzender touristischer Infrastruktureinrichtungen (Gastronomie, Erlebniscenter) geschaffen werden. Des Weiteren sind Einrichtungen zur Aufwertung des Sportboothafens im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Hafensperrmauer geplant.

Im Bebauungsplan werden im Wesentlichen Sondergebiete für den Fremdenverkehr und Wasserflächen mit Freizeit- und Erholungsbezug sowie Grünflächen, Flächen für Wald und Verkehrsflächen festgesetzt. Das Grundstück des bestehenden Wohngebäudes an der Mecklenburger Landstraße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Sondergebiete nehmen mit ca. 6,8 ha den größten Flächenanteil ein.

Mit dem Vorhaben sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Landschaft und Menschen verbunden.

Die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Klima / Luft sind nicht erheblich betroffen.

Schutzgüter Boden und Wasser: In dem Bebauungsplangebiet stehen künstliche Böden durch Aufschüttungen mit nährstoffarmen Sanden und Kiesen über sandigen natürlichen Bodenschichten an. In bewaldeten oder kleinflächig mit Küstendüne bestandenen Bereichen ist die Bodenfunktion aufgrund des geringen anthropogenen Einflusses weitgehend erhalten während im Bereich des Hafens und des Campingplatzes die Bodenfunktion bereits durch Bodenversiegelungen mit einem Versiegelungsgrad von ca. 30 % gestört ist. Der 1. Grundwasserleiter befindet sich in ca. 2 m Tiefe unter GOK (ca. NN +0,5/+1,0 m im

südwestlichen Teil) und bildet sich zwischen der Trave und den oberflächennahen Sanden. Der Grundwasserstand wird vom Wasserstand der Trave hydraulisch beeinflusst.

Erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen entstehen durch Zunahme der Versiegelung infolge Überbauung und Flächenbefestigung bisher unversiegelter Böden in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung und mit besonderer Bedeutung (ca. 3,6 ha). Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die geplante Bebauung ist aufgrund der geplanten Versickerung nicht schädlich verunreinigter Oberflächenwässer und Wechselbeziehungen zwischen der Trave und dem Grundwasser als gering einzuschätzen.

Auswirkungen auf das angrenzende Oberflächengewässer Trave sind nicht zu erwarten.

Der Verlust der Bodenfunktion durch Bodenversiegelung wird gemäß den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Runderlass vom 09.12.2013) durch die Entwicklung naturbetonter Biotoptypen auf Acker ausgeglichen.

Altlasten: Im Bereich einer Luftschutzbunkeranlage am Priwallhafen befinden sich PAK-haltige Teerablagerungen. Im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen ist eine Sanierung durch Entfernung der Teerablagerungen und weiterer Abfälle und ordnungsgemäßer Beseitigung durchzuführen.

Schutzgut Klima und Luft: Die Auswirkungen des Vorhabens auf die lokalklimatischen Bedingungen (z. B. Frischluftentstehung) werden aufgrund der Lage unmittelbar an der Ostsee bzw. Trave und des damit vorherrschenden Einflusses des maritimen Klimas mit hoher Luftfeuchte und hohen Windgeschwindigkeiten als unerheblich eingestuft. Für die baulichen Nutzungen im Plangebiet soll ein Energiekonzept aufgestellt werden, welches die Emissionen im Plangebiet durch effiziente und schadstoffarme Energieerzeugung minimiert. Infolge der Durchführung der Planung sind insgesamt keine erheblichen Verschlechterungen der Luftqualität durch Belastung mit Luftschadstoffen zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften): Die Biotoptypen im Bebauungsplangebiet sind überwiegend durch teilweise gehölzbestandene und durchgrünte Siedlungsbiotope (Sportboothafengelände mit Gebäude-, Verkehrsflächen, Campingplatz) und Wald geprägt.

Neben Siedlungsbiotopen und Wald werden vergleichsweise kleinflächig mit Küstendünenbereich, Strandwall, vegetationsfreier Sandstrand und Graudüne auch Küstenbiotope von der Planung berührt.

Bemerkenswert ist das Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste in diversen Teilbereichen des Bebauungsplangebietes

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens werden Grünflächen, Einzelbäume, Hafenbereich und Dünenbiotop in Anspruch genommen. Der derzeitige Waldbestand und alte Baumbestand im Bebauungsplangebiet wird weitestgehend erhalten. Da nach Landeswaldgesetz des Landes Schleswig-Holstein (LWaldG vom 05.12.2004, § 24) ein Waldabstand von Bebauung erforderlich ist, wird allerdings zur Vermeidung von Abholzungen bzw. Erhalt des vorhandenen Baumbestandes mit ausgebildetem Waldrand eine dauernde Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG in einem 30 m Streifen, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen zu einer öffentlichen Grünfläche mit Baumbestand vorgesehen.

Die Verluste durch Waldumwandlung nach Landeswaldgesetz, sonstigem Gehölzverlust (Wald, Hecke, Feldgehölz, Einzelbäume), Verlust von Dünenbiotopen, Verlust von Standorten von Pflanzenarten der Roten Liste sollen durch Gehölzanpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Ausgleichsmaßnahmen auf einer derzeit als Acker genutzten Fläche in Lübeck-Nienhüsen („Neue Koppel“) und auf einer Fläche auf dem Priwallstrand ausgeglichen werden. Darüber hinaus sollen Bestände von Pflanzenarten der Roten Liste während der Bauzeit gesichert und inselartig als Initialvegetation auf geeignete Trockenstandorte im Baugebiet umgesiedelt werden.

Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften): Der artenschutzrechtlichen Betrachtung unterliegen die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL und diejenigen europäischen Vogelarten, die in Deutschland heimisch sind. Im Rahmen der faunistischen Bestandserfassungen (LEGUAN GMBH 2012, BIOPLAN 2014/2015) wurden die Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien untersucht. Des Weiteren wurden Vorkommen der Art Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und im Rahmen von Potenzialanalysen Vorkommen des Fischotters und streng geschützter Wirbellose eingeschätzt.

Im Ergebnis wurden 30 heimische europäische Vogelarten und insgesamt vier in Anhang IV der FFH-RL gelistete Fledermausarten im Bebauungsplangebiet erfasst (Richtungsflyge, Jagd). (Potenzielle) Fledermausquartiere wurden in einigen Hafengebäuden festgestellt. Weitere streng geschützte Amphibien-, Reptilien- oder Säugetierarten wurden nicht festgestellt bzw. können aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung entfällt für diese Artengruppen daher.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden (Einhaltung bestimmter Zeiten bei Abriss von Gebäuden, Einhaltung bestimmter Zeiten bei Räumung des Baufeldes und Fällung von Gehölzen, Besatzkontrolle potenzieller Zwischenquartiere vor Durchführung baulicher Eingriffe, Umsetzung baulicher Maßnahmen an Gebäuden, Installation von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Nisthabitaten für Vögel). Der unvermeidbare Verlust von Bruthabitaten der im Bebauungsplangebiet freibrütenden Vogelarten wird durch die Anlage von Gehölzen mit standortgerechten Arten und Sukzessionsflächen mit aufkommendem Gehölzaufwuchs im Bereich der Ausgleichsfläche kompensiert.

Schutzgut Landschaft: Das gesamte Bebauungsplangebiet ist ein durch Siedlungen und Freizeiteinrichtungen stark anthropogen überprägter Küstenabschnitt. Insbesondere von der Nordseite Travemündes betrachtet, werden die Freizeitbereiche und Gebäude durch die umgebende Waldkulisse in die Landschaft eingebunden.

Das geplante Ferienwohngebiet wird den durch extensive Erholung gewachsenen Küstenabschnitt insbesondere auch durch den Verlust von Gehölzen stark verändern. Die neugestalteten Bereiche werden durch eine verbleibende Wald- und Gehölzkulisse allerdings auch weiterhin eingebunden sein. Ergänzend dazu wird durch die Neugestaltung des Ferienhausgebietes und der baulichen Entwicklung des Passathafens mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität den Belangen der Gestaltung des Ortsbildes Rechnung getragen. Es verbleibt ein Verlust von Wald und Gehölzbeständen, der als eine örtliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu bewerten ist. Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt im Zusammenhang mit den übrigen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und mit dem Waldersatz nach Landeswaldgesetz multifunktional.



Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit: Aufgrund der örtlichen Lage der Planfläche wirken Geräuschimmissionen des Verkehrs, des Hafens, des Kreuzfahreranlegers Ostpreußenkai sowie von maritimen gewerblichen Nutzungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die auf die Planfläche einwirkende Lärmbelastung aus gewerblicher Nutzung (ohne Kreuzschiffahrt im Nachtzeitraum) die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete am Tag und in der Nacht einhalten bzw. unterschreiten. Die durch die Kreuzschiffahrt verursachten nachzeitlichen Geräuschimmissionen treten an weniger als 10 Tagen im Jahr auf und können gem. TA Lärm als seltene Ereignisse eingestuft werden. Im Hinblick auf diese gewerblich verursachten Schalleinwirkungen sind im Bebauungsplan keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Bei der Betrachtung der Geräuschimmissionen in Bezug auf den Straßen- und Schiffsverkehr werden Überschreitungen der Orientierungswerte im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten, aus diesem Grund sind bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden bzw. Fenstern vorzusehen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten bzw. unterschritten.

Als Ergebnis der Untersuchung zur Gesamtbelastung aller betrachteten Luftschadstoffe (insbesondere maßgeblich sind Schiffsbewegungen) liegen die resultierenden Jahresmittelwerte deutlich unterhalb der vorgegebenen Werte der 39. BImSchV. Auch die Kurzzeitgrenzwerte der 39. BImSchV können eingehalten werden. Die Gesamtbelastung bleibt also für alle Schadstoffe im gesamten Plangebiet unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV und stellt somit keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit dar.

Zusätzliche Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet durch Freizeit- und Erholungsnutzungen, Mischnutzungen und den damit verbundenen Verkehren müssen weitgehend minimiert werden, um insbesondere den Charakter des Seeheilbades aufrechtzuerhalten. Ein entsprechendes Energiekonzept soll aufgestellt werden, um zu vermeiden, dass Immissionswerte überschritten werden.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage ein wichtiges Erholungsgebiet. Um den Erholungsdruck auf den geschützten Küstenstreifen nicht zu erhöhen, werden die Besucher des Ostseestrandes auf den vorhandenen Wegen zum Strand gelenkt. Geschützte Teile von Natur und Landschaft sind mit einem landschaftsgerechten Zaun vor dem Betreten abzugrenzen. Durch Öffentlichkeitsarbeit, Informationstafeln und die geplante Ansiedlung einer Naturschutzstation können die Feriengäste für die schützenswerte Natur auch im nahen Umfeld sensibilisiert werden. Es sind daher keine weiteren nachteiligen Auswirkungen auf das Erholungsgebiet zu erwarten

Kultur- und andere Sachgüter: Das im Priwallhafen liegende Schiff „Passat“ ist ein Kulturdenkmal gemäß § 1 (2) Denkmalschutzgesetz Schleswig Holstein. Auswirkungen der Bebauung auf den Passathafen, die für die Umweltprüfung von Belang sein könnten, sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu weiteren negativen Auswirkungen führen, sind nicht zu erwarten.

NATURA 2000 Gebiete: Das FFH Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“, DE 2031 - 301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie die EU-Vogelschutzgebiete DE 2031-401 „Traveförde“ und DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ liegen außerhalb des Plangebietes, aber in räumlicher Nähe zum Bebauungsplan. Die Wirkzonen des geplanten Bebauungsplanes

reichen im Norden bis an die Grenze des FFH-Gebietes DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ mit dem Lebensraumtyp Ästuar (FFH-Code 1130) heran. In diesen Bereichen kommt es jedoch zu keiner Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele. Beeinträchtigungen für die vorkommenden Arten des Anhang II der FFH-RL Fluss- und Meerneunauge sowie Fischotter sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Da die Wirkzonen des Vorhabens nicht an die Grenzen des EU-Vogelschutzgebietes DE 2031-401 „Traveförde“ und DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ heranreichen, sind für diese Gebiete ebenfalls keine direkten Wirkungen auf die Erhaltungsziele gegeben. Auch mittelbare Beeinträchtigungen konnten ausgeschlossen werden. Es sind darüber hinaus Maßnahmen zur Besucherlenkung im Plangebiet vorgesehen, um die Besucher des Priwalls im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit und insbesondere auf geltende Regelungen der bestehenden Naturschutzgebietsverordnung zu sensibilisieren.

Für das Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dasower See und Trave“ wurde im Rahmen der FFH - Verträglichkeitsprüfung festgestellt, dass die prognostizierten Besucherzahlen nicht zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele führen. Für dieses Gebiet wird ein Risikomanagement durchgeführt, das dann greift, wenn die durch das Vorhaben bedingten Besucherzahlen deutlich über den prognostizierten Zahlen liegen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten: Die Realisierung ist nur an diesem Standort an der Travemündung in Ostseenähe möglich. Andere Varianten können daher nicht betrachtet werden. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die derzeitigen Angebote zur Freizeitnutzung wie Wassersporteinrichtungen, Minigolf, Camping voraussichtlich in dieser Form weitergeführt. Sie entsprechen geltendem Planungsrecht. Naturschutzfachlich würde dies voraussichtlich den Fortbestand der erfassten Biotoptypen und -strukturen mit bebauten und versiegelten Bereichen sowie mit den vorhandenen Waldbereichen, sonstigen Gehölzstrukturen und genutzten Freiflächen bedeuten.

## **7. Auswirkungen der Planungen**

### **7.1 Auswirkungen auf umgebende und bestehende Nutzungen**

#### Umgebende Nutzungen

Der Priwall als Travemünder Ortsteil ragt als Halbinsel in die Trave hinein und ist im Norden von der Trave, im Süden von der Pötenitzer Wiek und im Osten von der Ostsee umgeben.

Die derzeitigen Nutzungen in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 33.05.00 sind gekennzeichnet durch eine vielfältige Nutzungsmischung. Südlich der Mecklenburger Landstraße wechseln sich freizeitorientierte Sonderbauflächen mit klassisch genutzten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ab. Im Westen befinden sich ein Ferienhaus- und ein Wochenendhausgebiet. Diese intensiv genutzten Bereiche sind durch Freiflächen mit teilweise Landschaftsbild prägenden Gehölzbeständen und Waldflächen aufgelockert. Die Waldbereiche sind von einem Freizeitwegenetz mit Wegebeziehungen zum Strand durchzogen. Das bereits abgebrochene ehemalige Priwallkrankenhaus entlang der Mecklenburger Landstraße hob sich deutlich von den anderen umgebenden städtebaulichen Strukturen ab, dies trifft noch auf die weiterhin bestehenden Gebäude Häuser 4 und 5 zu, in denen das Archiv der Stadtbibliothek untergebracht ist.

### Bestehende Nutzungen

Das Siedlungs- und Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist überwiegend durch das Gelände südlich des Hafens mit seinen Gebäuden, Verkehrsflächen und dem Campingplatz sowie den vorhandenen Wald- und Vegetationsbeständen geprägt. Ebenso unterschiedlich wie das Landschaftsbild sind die derzeitigen Nutzungen im Plangebiet. Neben den wasserbezogenen Nutzungen des Sportboothafen (einschl. des Liegeplatzes für die Passat und dem Schiffsanleger der Fußgängerfähre) werden die Flächen südlich des Hafenbeckens durch die Segler-Vereine und einen Campingplatz genutzt. Als strukturierendes Element zwischen den verschiedenen Nutzungen sind Waldflächen vorhanden. Es lässt sich also feststellen, dass sowohl das Bebauungsplangebiet als auch die sich hieran anschließenden Flächen schon heute durch ein vielfältiges Nutzungsgefüge geprägt sind.

### Auswirkungen

Das geplante Projekt „Priwall Waterfront“ am Passathafen mit insgesamt ca. 2.000 Betten in unterschiedlichen Angebotsformen soll mit einer auf den ganzjährigen Familien-Tourismus ausgerichteten Entwicklung die Chance bieten, die Wettbewerbsvoraussetzungen mit den anderen Seebädern an der Ostsee weiter zu verbessern.

Die Entwicklung eines einzigartigen Standortes für den Familienurlaub mit generationsübergreifenden Urlaubsformen ist bestimmendes Planungsziel, ebenso wie die Stärkung der Anziehungskraft durch neu zu schaffende Nutzungsangebote im Bereich des Passathafens für Übernachtungs- und Tagesgäste. Mit der Erhöhung der Anzahl der Übernachtungsgäste geht die Verbesserung der Wertschöpfung aus dem Tourismus in der Region einher und stimuliert die Schaffung von Arbeitsplätzen im Tourismussektor und in nachfolgenden Wirtschaftszweigen.

Innerhalb des Plangebietes ist die Unterbringung von verschiedenen Nutzungen vornehmlich aus dem Freizeit- und Erholungssektor vorgesehen. Hier sind beispielsweise Ferienhäuser, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe (Hotel, Eventgastronomie u. a.) aber auch kleinere Einzelhandelsbetriebe für den touristischen und täglichen Bedarf, sportlichen Zwecken dienende Anlagen (Sportboothafen, Seglerheim, Erlebniscenter u. a.) sowie die Sicherung und Ergänzung der bestehenden Infrastruktur zu nennen. Es entsteht somit eine vielfältige Nutzungsmischung, die nach ihren Nutzungsintensitäten gegliedert und städtebaulich geordnet wird.

Konflikte zu den umgebenden Strukturen sind derzeit nicht zu erkennen. Die sich östlich anschließende Ferienhausbebauung wird durch die Sondergebietsnutzungen im Bebauungsplangebiet funktional ergänzt, da es sich in beiden Bereichen um freizeitorientierte Nutzungen handelt.

Darüber hinaus werden die gliedernden Wald- und Grünflächen weitgehend erhalten. Sie schirmen die südlich der Mecklenburger Landstraße gelegenen Siedlungsansätze von den hinzutretenden Nutzungsbereichen ab.

Aufgrund der beabsichtigten Intensivierung der Freizeitnutzungen am Priwallhafen werden bestehende Einrichtungen (z. B. der Campingplatz) aufgegeben und durch neue, moderne Angebotsformen ersetzt. Für die aus der Planung resultierende Reduzierung der Flächenangebote und Nutzungseinschränkungen (z. B. für den Segler-Verein) werden am beste-

henden Standort oder in unmittelbarer Nähe mit den jeweiligen Betreibern abgestimmte Ersatzstandorte geschaffen.

## **7.2 Verkehrliche Auswirkungen**

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel 6 der Begründung verwiesen.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Verkehrsuntersuchung zum „Entwicklungskonzept Priwall Waterfront“, Büro urbanus/ Lübeck, Stand 09.04.2014 sowie Schuh & Co.GmbH, ergänzende Verkehrszählung Mecklenburger Landstraße/Landesgrenze vom 17.07.2014.

Die Verkehrsprognose 2030 ergab unter Einbeziehung allgemeiner verkehrsrelevanter Entwicklungen sowie der fertig gestellten Feriendörfer mit 134 Häusern eine Verkehrszunahme auf dem Priwall gegenüber dem Status quo 2012 von rund 7%. Der Hauptanteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens entfällt dabei auf die erwartete weitere Entwicklung im Tourismusbereich im Umfeld von Travemünde, die sich z.B. durch eine weitere Aufstockung der Bettenkapazität (auch unabhängig vom Projekt „Waterfront“) sowie eine allgemeine Attraktivitätssteigerung im touristischen Bereich ergibt.

Die neuen Nutzungen im Projektgebiet „Waterfront“ werden ohne Frage zu einer spürbaren Zunahme des Verkehrsaufkommens auf dem Priwall führen. An einem durchschnittlichen Werktag werden je nach Querschnitt zusätzlich bis zu 400 Kfz am Tag die Mecklenburger Landstraße befahren. Dies bedeutet gegenüber dem Prognose-Nullfall nochmals einen Verkehrszuwachs von etwa 15%. Es ist aber davon auszugehen, dass ein Teil der Touristen, die bereits heute den Priwall aufsuchen, auch Nutzer der neuen Einrichtungen (i.W. Einzelhandel, Gastronomie und Freizeit) sein werden, so dass sich die Verkehrszunahme durch sogenannte „Verbund- und Mitnahmeeffekte“ entsprechend reduziert. Weiter ist anzunehmen, dass durch die neuen Angebote auf dem Priwall heute notwendige Wege der Priwall-Einwohner auf die Travemünder Seite zum Teil entfallen (z.B. bei der Nahversorgung). Insgesamt wird angenommen, dass etwa 80% der Verkehre zu den Nutzungen Einzelhandel, Gastronomie und Freizeit tatsächliche Neuverkehre sind, die die bestehenden Verkehrsbelegungen entsprechend erhöhen.

In der Gesamtschau ergibt sich aus dem neuen städtebaulichen Konzept unter Einbeziehung aller für die Verkehrsentwicklung relevanten Faktoren eine Zunahme der Verkehrsbelegung auf der Mecklenburger Landstraße als Haupterschließungsstraße des Priwalls um bis zu 22% gegenüber dem Status-quo 2012, wobei allerdings nur etwa 1/3 der Verkehrszunahme dem Projekt „Waterfront“ anzurechnen ist (s.o.). Im maximalen Querschnitt ergibt sich eine Belegung von knapp 3.400 Kfz/24h.

In der Gesamtbewertung sind die verkehrlichen Auswirkungen, die sich aus dem Feriendorf und dem Projekt „Waterfront“ ergeben, als „moderat“ und verträglich einzustufen. Die Verkehrsabwicklung auf der Mecklenburger Landstraße und den angrenzenden Straßen sowie den Zufahrten zum Priwall wird sich durch die städtebauliche Entwicklung auf dem Priwall nicht signifikant verändern bzw. verschlechtern. Insbesondere die Grenzen der Leistungsfähigkeit auf der Mecklenburger Landstraße werden auch in Zukunft an durchschnittlichen Verkehrstagen bei Weitem nicht erreicht. Die Straße kann in Bezug auf

die Verkehrsbelegung und die Straßenraumgestaltung gemäß den aktuellen Regelwerken (z.B. RAS 06) weiterhin in die Kategorie „Sammelstraße“ eingestuft werden.

In der Schulferienzeit Sommer 2014 wurde seitens der Abteilung 5.610.4 Verkehrsplanung eine erneute Verkehrserhebung in der Mecklenburger Landstraße in Höhe der Landesgrenze am Donnerstag den 17.07.2014 durchgeführt, um auch den aktuellen Urlaubsverkehr mit dem Normalverkehr (saisonale Schwankungen) abgleichen zu können.

Am Querschnitt ergeben sich aus diesen Erhebungsdaten Querschnittswerte von 3.200Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsaufkommen von 100 Kfz/24h. Sowohl der Kfz-Wert als auch der Schwerverkehrsanteil von 3% sind für eine zweistreifige Kreisstraße ohne jegliche Beanstandung - auch im Vergleich zu dem Normalwerktagsverkehr (Anmerkung: selbst eine theoretische Verdopplung dieser Kfz-Werte wären für diese Kreisstraße verkehrstechnisch zu bewältigen).

Der Radverkehrsanteil in den Sommermonaten nimmt erwartungsgemäß deutlich zu; in den zehn Erfassungstunden am 17.07.2014 lag das Radverkehrsaufkommen an der Landesgrenze am Querschnitt bei 400 Rf/10h.

Insofern haben die ausgesprochenen Empfehlung des o.g. Verkehrsgutachtens bzgl. der Mecklenburger Landstraße (Kreisstraße K3) weiterhin Bestand.

Aus den Verkehrserhebungen an der Mecklenburger Landstraße und den Übernachtungsstatistiken des Priwall - Feriendorfes wird deutlich, dass der Freitag und der Samstag voraussichtlich die künftigen Spitzentage im Verkehrsaufkommen bilden. Im Vergleich zum durchschnittlichen Wochentag, sind am Freitag im Zulauf zur Priwallfähre rund 250 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag im Querschnitt zu erwarten (vgl. Bild 4-2). Da die Status-quo-Erhebungswerte sich bereits auf den Spitzenmonat August beziehen, sind keine saisonalen Zuschläge in der Verkehrsbelegung mehr zu berücksichtigen. Somit kann die Kfz-Belegung auf der Mecklenburger Landstraße im Zulauf zur Priwallfähre bis auf knapp 3.400 Kfz/24h an Spitzentagen ansteigen. Für die Spitzenstunde der Verkehrsnachfrage am Nachmittag bedeutet dies einen Kfz-Strom von etwa 140 Kfz/h im Zu- und Ablauf der Priwallfähre (entsprechend 8,5% Anteil des Richtungsstromes). Bei einer Kapazität von 18 Pkw je Fähre ergibt sich bei einem Regelbetrieb mit zwei Fähren nach heutigem Fahrplan mit 6 Umläufen pro Stunde eine Gesamtkapazität von 108 Pkw pro Stunde und Richtung. Demnach würde sich ein -allerdings nur temporärer - Rückstau von 32 Kfz in der Spitzenstunde ergeben.

Temporäre Stauerscheinungen in der Zufahrt zur Priwallfähre sind also weiterhin möglich und zu bestimmten Zeiten sogar wahrscheinlich. Allein aus wirtschaftlichen, aber auch aus verkehrlichen Gründen ist es aber nicht sinnvoll und üblich, die Bemessung von Verkehrsanlagen nach dem Spitzenverkehrsaufkommen vorzunehmen, um damit nur kurzzeitig erforderliche Leistungsreserven zu aktivieren. Außerdem besteht mit einer weiteren Glättung der „Wechseltage“ für die Feriendomizile und ggf. dem Einsatz einer dritten Fähre die Möglichkeit zu einer Entspannung der Situation. Ebenfalls positive Auswirkungen sollte die Erneuerung der Personenfähre einschließlich der Fahrradmitnahmemöglichkeit haben.

Für den Priwall wurde ein verkehrliches Entwicklungskonzept entworfen, bei dem die Akzeptanzförderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel und eine verträgliche Abwicklung des motorisierten Verkehrs im Vordergrund stehen. Im Mittelpunkt der Planungen steht ein eigenständiges oder zumindest verkehrsberuhigtes Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr,

vor allem in Verbindung mit der Umgestaltung des Straßenraumes der Mecklenburger Straße. Darüber hinaus sind die Stärkung des ÖPNV, die Vermeidung von Durchgangsverkehr bzw. nicht nutzungsbezogenen Verkehren im Plangebiet, die zurückhaltende Bemessung der Parkplatzkapazitäten (insbesondere der öffentlichen Parkplätze) sowie die Ausweisung von Tempo-30-Zonen und verkehrsberuhigter Bereiche weitere Bausteine des verkehrlichen Entwicklungskonzeptes.

Zum Schutz der Sondergebietsflächen vor Lärmimmissionen werden entlang der Mecklenburger Landstraße und im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets Lärmpegelbereiche festgelegt, in denen erforderliche resultierende Schalldämm-Maße für die Außenbauteile der Gebäude in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt (vergl. Kap. 5.6 und 6.3.6) sind.

## **8. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

### **8.1 Bodenordnung**

Die Flächen, die als Sondergebiete für den Fremdenverkehr an die Priwall Waterfront AG mit Kaufvertrag vom Dez. 2007/Januar 2008 mit aufschiebender Bedingung (Satzungsbeschluss Bebauungsplan) verkauft wurden, werden nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes neu vermessen. Alle öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Fläche des SO 3 „Öffentliches Parken“ verbleiben bei der Hansestadt Lübeck. Die Flächen des SO 2 Wassersportgebiet werden zum größten Teil als Erbbaurecht dem Seglerverein Herrenwyk übertragen, die notwendigen Einrichtungen für den Betrieb des Sportboothafens (SO 2, Sanitärgebäude, Hafenmeister, Gemeinschaftsstellplätze) verbleiben ebenfalls bei der Hansestadt Lübeck

## **9. Kosten und Finanzierung**

Alle durch das Vorhaben entstehenden Planungskosten (Gutachten im Rahmen des B-Planes, Beauftragung von Fachplanern, Wettbewerbskosten sowie Kosten für die Herstellung notwendiger naturschutzrechtlicher Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen mit einem Monitoring über 6 Jahre, der öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen die Neugestaltung der Promenade) sowie notwendiger Leitungsverlegungen werden von der Priwall Waterfront AG getragen. Die Kostentragung inklusive der Regelungen zur Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen Erschließungsvertrag sowie einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **9.1 Einnahmen**

Die Aufstellung des Bebauplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung mit Ferienwohnungen, Läden, Gastronomie, touristischen Dienstleistungen und Erlebniscenter auf städtischen Flächen. Die Hansestadt Lübeck erzielt Einnahmen aufgrund des Verkaufs von Grundstücken im Plangebiet. (siehe Kaufvertrag vom 20.12.2007/Beschluss der Bürgerschaft vom 31.01. 2008)

Des Weiteren werden Einnahmen erzielt durch Zuschüsse des Landes zur Neugestaltung der Promenade (Zusage 1. Bauabschnitt: 70%) und der neuen Steganlage, Zuwendungen des Landes zur Altlastenuntersuchung, jeweils ein Zuschuss des SVH und der Priwall

Waterfront AG zur Verlagerung des Erbbaurechtsgrundstückes mit Neubau Halle und Messegebäude.

Während der Bauphase sind wirtschaftliche Effekte durch Aufträge an die örtliche Bauwirtschaft zu erwarten.

Es entstehen Arbeitsplätze in der Gästebetreuung und Gastronomie.

Nach Realisierung der Baumaßnahmen werden dauerhaft Einnahmen durch Kurabgaben, Steuern, Ausgaben der Gäste in den Ferienwohnungen und damit wirtschaftliche Effekte sowohl für die örtliche Gastronomie als auch kulturelle Einrichtungen erwartet.

## **9.2 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)**

### **a) unmittelbare Kosten**

Der Hansestadt Lübeck entstehen Kosten für die Baufeldfreimachung:

- die Verlagerung des Erbbaurechtsgrundstückes des Seglervereines Herrenwyk
- Abbruchkosten der Hallen Am Priwallhafen
- die Kündigung von Nutzungen und damit entgangene Einnahmen bzw. Entschädigungen
- die Verlagerung eines Trafo, Ankauf eines Grundstückes der Stadtwerke
- Infrastruktur Sportboothafen wie Neubau Sanitäreanlagen, Hafenmeisterbüro, Verlagerung der Kräne, der Separationsanlage
- Erstellung von Stellplätzen und Winterlagerflächen für den Sportboothafen
- Neugestaltung der Promenade mit Steganlage
- Gutachterkosten

### **b) mittelbare Kosten**

Der Hansestadt Lübeck entstehen auf Dauer die Kosten der Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen.

## **10. Verfahren**

### **10.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 18.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes 33.05.00 – Priwall Waterfront - beschlossen. Die Amtliche Bekanntmachung erfolgte am 25.02.2008.

In der Sitzung des Bauausschuss am 16.12.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss bekräftigt sowie eine Neuabgrenzung des Teilbereiches 1 beschlossen und in der Stadtzeitung am 21.01.2014 amtlich bekanntgemacht.

### Planungsanzeige gemäß § 16(1) Landesplanungsgesetz und landesplanerische Stellungnahme

Im Rahmen der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 19.11. 2008 erstmalig das Vorhaben angezeigt.

Mit Schreiben vom 19.12.2008 verweist die Abteilung Landesplanung auf den Regionalplan für den Planungsraum II hin, in dem der Bereich Travemünde innerhalb eines Ordnungsraumes für den Tourismus und Erholung liegt, in dem vorrangig die Qualität und Struktur des touristischen Angebotes verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden sollen. Des Weiteren wird auf das mit allen Gebietskörperschaften der Region Lübeck abgestimmte „Entwicklungskonzept Region Lübeck (ERL)“ verwiesen. Eine größere touristische Entwicklung auf dem Priwall steht mit den Darstellungen des ERL und den Zielsetzungen des Regionalplanes für den Planungsraum II grundsätzlich in Übereinstimmung.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 in der Zeit vom 19.03.2008 bis einschließlich 03.04.2008 durch Aushang in den Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Darüber hinaus wurde über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen in einer öffentlichen Veranstaltung am 19.03.2008 in der Ostseeakademie, Europaweg 3 in Lübeck Travemünde informiert sowie Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern und Fragen zu stellen bzw. Anregungen abzugeben. Es waren ca. 100 Bürgerinnen und Bürger anwesend.

Eine weitere öffentliche Unterrichtung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB für den Bebauungsplan 33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – in geänderten Grenzen fand in der Zeit vom 06.02.2014 bis einschließlich 21.02.2014 im Foyer der Bauverwaltung, Erdgeschoss Mühlendamm 10 bis 12 statt.

Ferner wurden die für die Flächen des Plangebietes vorgesehenen Ziele und Zwecke der Planung einschließlich ihrer voraussichtlichen Auswirkungen in einer öffentlichen Veranstaltung am 05.02.2014 in der Halle 2 auf dem Priwall gesondert dargelegt. Es waren ca. 400 Personen anwesend, die von der Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern und Fragen zu stellen bzw. Anregungen abzugeben, regen Gebrauch gemacht haben.

### Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB

Erstmalig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, im Zeitraum vom 23.01. bis 08.02.2008 beteiligt.

Weitere Beteiligungen erfolgten auf Grund von wesentlichen Änderungen der Planungsinhalte am 08.02.2012 und am 22.01.2014.



### Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden am 15.04.2014 mit Frist bis zum 23.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB erfolgte auf Grund von Missverständnissen nachträglich in der Zeit vom 16.09. bis einschließlich 16. Oktober 2014.

### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes 33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – in der vom Bauausschuss beschlossenen Fassung vom 07.07.2014 hat gemäß Bekanntmachung am.08.07.2014 in der Zeit vom 23.07. bis einschließlich 22.08.2014 öffentlich ausgelegt.

Es wurden insgesamt ca. 600 Stellungnahmen abgegeben, davon ca. 100 individuell verfasste Schriftstücke.

Die Auswertung der Stellungnahmen erfolgt nach der erneuten Auslegung.

### Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung war erforderlich, da sich folgende wesentliche Änderungen gegenüber dem Planungsstand vom Sommer 2014 ergeben haben:

- Die Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 34 BNatSchG i.V.m. § 25 LNatSchG für das FFH Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie das Vogelschutzgebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ wurden grundlegend überarbeitet und mit den Nachbargemeinden Mecklenburg-Vorpommerns, der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nord-West-Mecklenburg und dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Nord-West-Mecklenburg umfassend abgestimmt. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht zum B-Plan 33.05.00 Priwall Waterfront, Teilbereich 1 eingeflossen.
- Ergebnisse aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten zum Rückbau der Gebäude am Priwallhafen (insbesondere Fledermausschutz)
- Reduzierung der maximal zulässigen Höhen für die sogenannten Sonderbauten um 3,50m auf max. 19,00 m üNN
- Berücksichtigung der konkretisierten Planungen für die Neugestaltung der Promenade

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte nach Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bauausschusses am 01.06.2015 in der Zeit vom 17.06. bis 17.07.2015. Es wurden Stellungnahmen von Privaten als auch von den Trägern öffentlicher Belange nochmals, erneut bzw. ergänzt vorgebracht, die (sofern ältere Stellungnahmen nicht vollkommen überholt waren) in die Gesamtabwägung eingeflossen sind.

### Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat den Bebauungsplan am 24.09.2015 als Satzung beschlossen.

#### **10.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003, zuletzt geändert durch Landesverordnung vom 15. Dezember 2010 (GVOBl. S. 850)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Verbindung mit Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2010 (GVOBl. S. 784)

#### **10.3 Fachgutachten**

Siehe Kapitel 3.5 der Begründung

Hansestadt Lübeck	
Der Bürgermeister	
Fachbereich Planen und Bauen	
Bereich Stadtplanung und Bauordnung	
Im Auftrag	Im Auftrag
gez. Boden	gez. Schröder
Franz-Peter Boden	Karsten Schröder
Bausenator	Bereichsleiter